



# 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

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
„LAZUROWA”  
01-310 Warszawa, ul. Rozłogi 8.

Wpłynęło dn. 10.05.2018  
L. dz. 1853  
Podpis ref. [signature]

Warszawa 09.05.2018 r.

**Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„Lazurowa”  
ul. Rozłogi 8  
01-310 Warszawa**

L.dz. 483/2018

Zgodnie z umową z dnia 06 grudnia 2017 roku zawartą pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „Lazurowa” w Warszawie, w dniach od 05 marca do 07 maja 2018 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia:

1. Organizacja Spółdzielni:
  - Statut Spółdzielni oraz wewnętrzny system normatywny (badane wg kryterium kompletności i poprawności merytorycznej 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. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
  - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
  - koszty i przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi 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 (dostawa energii cieplnej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).
5. 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.
6. 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),
  - dochodzenie należności Spółdzielni,
  - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
7. 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 ustalanie wartości początkowej lokali.
8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu 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 oraz podległych im pracowników.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne,
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumentacja członkowska,
- dokumentacja związana z przygotowaniem i realizacją inwestycji,
- dokumentacja dotycząca gospodarki remontowej,

- dokumentacja finansowo-księgową,
- 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 w art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona przez Związek w 2016 roku obejmując całość działania Spółdzielni w okresie od 01.01.2015 roku do 31.12.2015 roku. Na podstawie tej lustracji Związek w liście polustracyjnym z dnia 12.01.2017 roku przedstawił ocenę działalności Spółdzielni formułując dwa wnioski. W dniu 06.06.2017 roku Walne Zgromadzenie Członków rozpatrzyło wnioski polustracyjne i przyjęło je do realizacji uchwałą nr 4/2017.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 28.05.2011 roku, a jego zmian dokonało Walne Zgromadzenie w 2016 i w 2017 roku. Wszelkie zmiany zostały zarejestrowane przez Sąd. Postanowienia statutu należyte rozgraniczają kompetencje organów samorządowych. Statut ten dostosowany był do przepisów Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych obowiązujących w badanym okresie.

System normatywny Spółdzielni tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i jej potrzeb. Regulaminy te zostały uchwalone przez statutowo uprawnione organy. W związku ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, wewnętrzny system normatywny (statut i regulaminy) Spółdzielni wymaga dokonania analizy pod kątem zapewnienia pełnej zgodności regulacji wewnętrznych z aktualnym porządkiem prawnym określonym jej przepisami.

W 2016 roku w Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie (§ 37), tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd oraz Rady Budynków.

W okresie objętym lustracją odbyło się jedno posiedzenie Walnego Zgromadzenia, które zwołane było w terminie, zgodnie z wymogami obowiązującego prawa oraz w sposób określony w statucie. Dokumentacja przebiegu obrad tego organu oraz podjętych uchwał jest kompletna i właściwie przechowywana.

W badanym okresie Rada Nadzorcza zajmowała się najważniejszymi sprawami związanymi z działalnością Spółdzielni oraz sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad pracą Zarządu. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Rady Nadzorczej, a podjęte uchwały dotyczyły spraw będących w kompetencji Rady i zostały właściwie udokumentowane. W skład Rady Nadzorczej wchodzi nie mniej niż 11 członków, wybranych spośród członków Spółdzielni na okres 3 lat. W związku z przedstawionym wnioskiem z poprzedniej lustracji dokonano zmian w § 48 statutu, określając tym samym nową liczbę członków Rady w wysokości 18 osób. Honorując zapis statutu „Zgromadzenie wybiera członków Rady Nadzorczej po jednym członku z każdego budynku”, to w najbliższym czasie w związku z oddaniem do użytkowania następnych budynków, wskazane byłoby przeprowadzenie wyborów uzupełniających.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w pracy Zarządu, który kierował bieżącą działalnością Spółdzielni, rozumianą jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu. Zarząd pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Podejmowane decyzje były zgodne z zakresem kompetencji Zarządu określonymi w statucie.

Statutowymi organami Spółdzielni jest także 15 Rad Budynków, których zakres kompetencji oraz tryb obradowania normuje statut oraz regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywała struktura organizacyjna dostosowywana do istniejącego stanu zatrudnienia w Spółdzielni. Przyjęte w niej rozwiązania zapewniały warunki prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego. Zasady wynagradzania i organizacji pracy normują stosowne regulaminy, a lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania tych unormowań do Kodeksu Pracy oraz przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Dokumentacja pracownicza prowadzona jest zgodnie z obowiązującymi przepisami, tj. Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28.05.1996 r. (z późn. zm.).

Spółdzielnia wdrożyła system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji zastrzeżeń nie budzą.

Pozytywnie należy ocenić fakt, iż Spółdzielnia prowadzi różnorodne formy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej, co odpowiada postanowieniom jej statutu. Źródłem finansowania kosztów tej działalności są opłaty od lokali mieszkalnych.

Według stanu na koniec 2016 roku Spółdzielnia władała gruntami, których stan prawny był w pełni uregulowany. Umożliwiło to prawidłową realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych i dyspozycji lokalami wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Zastrzeżeń nie budzi także kompletność i sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów, w tym także wymaganego art. 17<sup>6</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych rejestru lokali, dla których zostały założone oddzielne księgi wieczyste.

Według stanu na koniec lustrowanego okresu Spółdzielnia zarządzała 18 budynkami mieszkalnymi oraz 3 budynkami użytkowymi. Zasoby Spółdzielni liczyły 1455 lokali mieszkalnych oraz 43 lokale użytkowe. Przeprowadzona w trakcie lustracji wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, iż są one utrzymane w czystości oraz w ogólnie należyтым stanie estetyczno-porządkowym i technicznym możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego przeglądu.

W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> 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 zachowuje wymogi art. 6 ust. 1 określające, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3, a przychodami z opłat, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

W 2016 roku gospodarka zasobami mieszkaniowymi (eksploatacja i utrzymanie nieruchomości) zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami wynosząc 221.323,51 zł. Z tytułu prowadzenia działalności operacyjnej i finansowej niekwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób

prawnych), Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę bilansową wynoszącą 226.991,37 zł, która została rozdysponowana na podstawie stosownej uchwały dorocznego Walnego Zgromadzenia w 2017 roku.

Na koniec 2016 roku wskaźnik zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych kształtował się na poziomie 8,49 % rocznego wymiaru opłat od tych lokal. W porównaniu do stanu na koniec 2015 roku wskaźnik ten utrzymał się na zbliżonym poziomie. Natomiast wzrosły w znaczący sposób zaległości trzymiesięczne oraz wzrosła liczba lokali zalegających z opłatami z 49 do 109 w porównaniu z rokiem poprzednim.

W odniesieniu do lokali użytkowych zaległości z tytułu opłat wyniosły 77.481,93 zł, co stanowiło 5,37% rocznego wymiaru opłat od tych lokali i w porównaniu do roku 2015 uległy zmniejszeniu. Zmalała również liczba lokali zalegających z opłatami z 31 w 2015 roku do 18 w 2016 roku.

Poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych był wyższy do przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, natomiast w przypadku lokali użytkowych poziom ten był niższy od przeciętnego. W opinii Związku zaległości długoterminowe (powyżej trzech miesięcy) w zadłużeniach od lokali - wskazują, że Spółdzielnia powinna zintensyfikować działania windykacyjne w celu zmniejszenia powstałych zadłużeń.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi. Zawarte umowy najmu lokali użytkowych należycie zabezpieczały interes Spółdzielni.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te w pełni zapewniają ochronę jej interesów.

W świetle ustaleń lustracji we wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów i instalacji wymagane art. 62 Prawa budowlanego. Dla wszystkich budynków założono książki obiektu budowlanego, a sposób prowadzenia tych książek zastrzeżeń nie budzi. Z ustaleń lustracji wynika, że wyniki z kontroli i przeglądów posłużyły do sporządzenia bilansów potrzeb remontowych oraz rocznych planów remontów, które uchwaliła Rada Nadzorcza Spółdzielni.

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. Poniesione w 2016 roku nakłady na prace remontowe w Spółdzielni wyniosły 4.631.273,83 zł (załącznik numer 10 do protokołu

lustracji) i zostały w pełni sfinansowane środkami własnymi zakumulowanymi na funduszu remontowym. Na koniec 2016 roku fundusz ten wykazywał saldo dodatnie w wysokości 315.705,87 zł.

W 2016 roku roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców, którzy wyłonieni zostali w procedurach przetargowych przeprowadzanych zgodnie z wewnętrznymi przepisami. Umowy zawarte z obcymi wykonawcami w pełni zabezpieczają interes Spółdzielni. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w realizacji przedmiotu tych umów, w sposobie ich rozliczania i udokumentowania oraz w prowadzeniu nadzoru inwestycyjnego.

Spółdzielnia posiada dostosowaną do ustawy o rachunkowości dokumentację opisującą przyjęte przez nią zasady (politykę) rachunkowości. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2016 rok zostało poddane badaniu przez biegłego rewidenta, który wykazał poprawność jego sporządzenia oraz poprawność prowadzenia ksiąg rachunkowych. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni zostało sporządzone terminowo i zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w 2017 roku oraz terminowo złożone w uprawnionych instytucjach.

Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiała terminowe regulowanie wszelkich jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów. Mimo tego Spółdzielnia nie uniknęła płacenia odsetek w wysokości 2.263,96 zł. (vide załącznik nr 13 do protokołu lustracji). Spółdzielnia posiadała także wolne środki finansowe zdeponowane na lokatach bankowych, uzyskując dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania, które zasiliły jej gospodarkę (vide załącznik 13 do protokołu lustracji).

Ustalenia lustracji wykazują, że w badanym okresie:

1. Spółdzielnia realizowała:
  - budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami wraz z infrastrukturą techniczną i drogową – „Lazurowe Ogrody”
2. Spółdzielnia przygotowywała inwestycje:
  - budowa budynku garażowo-usługowego przy ulicy Sterniczej.

Podstawę prawną realizowanych przez Spółdzielnię inwestycji stanowią postanowienia statutu i uchwały organów Spółdzielni na mocy których określono:

- Regulamin realizacji i rozliczania inwestycji budowanej przez Spółdzielnię Mieszkaniową Łazurowa”;
- Regulamin określający zasady wstępnej rezerwacji lokali w I etapie inwestycji „Łazurowe Ogrody” w Warszawie.

Dokumenty wewnętrzne Spółdzielni określające zasady realizacji inwestycji mieszkaniowych są zgodne z przepisami Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z ustaleń lustracji wynika, że realizacja zadania inwestycyjnego „Łazurowe Ogrody” odbywa się na podstawie zgody Walnego Zgromadzenia z 2015 roku (uchwała nr 11/2015), na gruncie o uporządkowanym stanie prawnym oraz na podstawie wydanego przez Prezydenta m. st. Warszawy pozwolenia na budowę (227/BEM/2016 z dnia 24.08.2016r.). Pozwolenie obejmuje budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym, usługami wraz z infrastrukturą techniczną i drogową przy ulicy Szeligowskiej, łącznie 4 budynki (B1, B2, B3, B4). Rezerwacje mieszkań dla członków Spółdzielni w budynku B1 rozpoczęto w 2015 roku, a w związku z dużym zainteresowaniem Zarząd podjął decyzję o rezerwacji lokali w budynku B4. Wszystkie rezerwacje zostały potwierdzone wpłatą zaliczki w ustalonej wysokości. W kwietniu 2016 roku w wyniku przeprowadzonego przetargu Spółdzielnia zawarła umowę numer 4/LO/2016 na pełnienie funkcji inżyniera kontraktu z Zamojską Dyrekcją Inwestycji „ZDI” Sp. z o.o. W czerwcu 2016 roku Rada Nadzorcza zaakceptowała „Instrukcję przetargową dotyczącą zamówienia na Generalnego Wykonawcę Inwestycji”, czego rezultatem było zawarcie umowy z firmą P.H.U.B. Łucz-Bud Sp. z o.o., która w pełni zabezpiecza interesy Spółdzielni.

Rada Nadzorcza uchwałą numer 32/2016 z dnia 18.07.2016 roku zatwierdziła wstępne koszty realizacji inwestycji „Łazurowe Ogrody”, wyliczone na poszczególne budynki oraz z podziałem kosztu na 1m<sup>2</sup>.

Na dzień 31.12.2016 roku na 218 lokali mieszkalnych Spółdzielnia posiadała:

- 176 podpisanych umów o budowę lokalu;
- 23 rezerwacje na budowę lokalu;
- 26 wolnych lokali oferowanych do sprzedaży.

Koszty budowy „Łazurowe Ogrody” ogółem wyniosły 5.956.138,44 zł a wpłaty wniesione przez nabywców lokali wyniosły 6.343.854,60 zł.



Umowy o budowę lokali mieszkalnych, użytkowych i miejsc postojowych Zarząd Spółdzielni zawierał według zasad określonych w statucie i regulaminie.

W badanym okresie Spółdzielnia nie uzyskała efektu rzeczowego związanego z budownictwem mieszkaniowym i rozliczenie kosztów inwestycji będzie podlegało kolejnemu badaniu lustracyjnemu.

Do dnia 31.12.2016 roku na realizację budynku garażowo-usługowego Spółdzielnia wydała 13.000,00 zł; na opracowanie koncepcji architektonicznej niezbędnej do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wniosek o wydanie decyzji został złożony, jednakże po wniesieniu odwołania przez organizację „Zielone Bemowo” proces wydania decyzji został wstrzymany na okres 6 miesięcy. W dniu 26.09.2016 roku złożono skorygowany wniosek o wydanie warunków zabudowy. Obecnie Spółdzielnia oczekuje na rozpatrzenie wniosku przez Komisję Infrastruktury i Urzędu Dzielnicy Bemowo.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, iż działalność Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była prawidłowo i poza wnioskiem o zintensyfikowanie działania w zakresie windykacji opłat za używanie lokali, Związek nie formułuje innych wniosków.

Ponadto poza ustaleniami zawartymi w protokole lustracji, w związku ze zmianami wprowadzonymi ustawą z dnia 20.07.2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, wnioskujemy o dokonanie szczegółowej analizy wewnętrznego systemu normatywnego Spółdzielni (statut oraz regulaminy) pod kątem zapewnienia pełnej zgodności regulacji wewnętrznych z aktualnym porządkiem prawnym określonym jej przepisami.

Przedstawiając powyższe, Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego, ww. wniosek polustracyjny powinien zostać przedstawiony przez Radę Nadzorczą na najbliższym Walnym Zgromadzeniu Członków.

PREZES ZARZĄDU

*Jerzy Janikowski*

AR/ 54 /2018