



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 11.02.2019 roku

L.dz. 192 /2019

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
„LAZUROWA”

01-310 Warszawa, ul. Rozłogi 8

Wpłynęło dn. 14.02.2019

L. dz. 404

Podpis ref. B

FK / TE / K - / K - K
SK - do wiadomości - Włoch
RUV - m-cdm. Materiały na nr 2

Spółdzielnia Mieszkaniowa

„LAZUROWA”

ul. Rozłogi 8

01-310 Warszawa

Zgodnie z umową zawartą w dniu 04.09.2018 roku pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych R.P. w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „LAZUROWA” w Warszawie, w dniach od 10.12.2018 roku do 06.02.2019 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2017 roku do 31.12.2017 roku.

Przedmiotem lustracji były następujące zagadnienia

1. Organizacja Spółdzielni:

- Statut Spółdzielni, wewnętrzny system normatywny (wg kryterium kompletności i poprawności merytorycznej regulaminów),
- działalność organów Spółdzielni,
- struktura organizacyjna służb etatowych Spółdzielni.

2. Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni oraz racjonalność ich wykorzystania.

3. Sprawy członkowskie i dyspozycja lokalami.

4. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

- stan ilościowy, estetyczno - porządkowy i techniczny budynków oraz 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 (dostawa energii cieplnej, wody i kanalizacji, wywóz nieczystości stałych, dostawa energii elektrycznej i gazu).

5. Gospodarka remontowa w zasobach mieszkaniowych:
 - nadzór techniczny i ustalenie 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 i udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - rozliczanie kosztów ogólnych spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, rozliczenia z tytułu składek ZUS, PFRON),
 - dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
7. Działalność inwestycyjna:
 - potrzeby mieszkaniowe a program inwestycji,
 - pozyskiwanie terenów budowlanych,
 - poprawność przygotowania inwestycji,
 - tryb doboru wykonawców, treść zawartych umów,
 - nadzór inwestorski,
 - rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.
8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badań sprawozdań finansowych Spółdzielni rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości oraz 88a Prawa spółdzielczego, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustaień lustracji dokonano 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,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja związana z przygotowaniem i realizacją inwestycji,
- wizja lokalna inwestycji objętych badaniem lustracyjnym oraz przegląd zasobów mieszkaniowych,
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja wykonanych remontów,
- dokumenty finansowo-księgowo,
- plany gospodarczo-finansowe,

- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Ustalenia lustracji zostały zawarte w protokóle 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 postanowień art. 93 § 1¹ ustawy Prawo spółdzielcze corocznie poddając swoją działalność badaniom lustracyjnym.

Ostatnia lustracja została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w 2017 roku, a jej przedmiotem była całość działalności Spółdzielni w 2016 roku. Sporządzona przez Związek ocena polustracyjna zawierająca jeden wniosek została przedstawiona Walnemu Zgromadzeniu obradującemu w czerwcu 2018 roku, które podjęło uchwałę o przyjęciu wniosku polustracyjnego do realizacji.

Zgodnie z obowiązkiem nałożonym art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego, Zarząd Spółdzielni przekazał Związkowi informację o stanie realizacji wniosku.

W badanym okresie podstawą działania Spółdzielni był statut, którego ostatnie zmiany zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 9 czerwca 2017 roku. Statut ten spełniał wymogi ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych wg stanu prawnego obowiązującego do dnia 9 września 2017 roku tj. do dnia wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. z 25.08.2017r. poz. 1596). Dostosowanie statutu do zgodności z tą ustawą zostało dokonane przez Walne Zgromadzenie obradujące w dniu 7 września 2018 roku. Uchwalone zmiany zostały wpisane do rejestru przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 18.10.2018 r.

System normatywny Spółdzielni tworzą również regulaminy wewnętrzne, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i potrzeb Spółdzielni. Unormowania te są kompletne i uchwalone przez uprawnione organy. Lustracja nie wykazała przypadków niezgodności tych unormowań z postanowieniami statutu, jednak niezbędne jest dokonanie szczegółowej analizy ich treści pod kątem pełnego dostosowania do aktualnych rozwiązań prawnych i statutu znowelizowanego w 2018 roku.

Działalność organów Spółdzielni była zgodna z obowiązującymi normami prawnymi. W badanym okresie odbyły się dwa Walne Zgromadzenia, w tym jedno o charakterze corocznego zebrania sprawozdawczego, podczas którego dokonano także wyboru członków Rady Nadzorczej na następną kadencję.

Przedmiotem drugiego Walnego Zgromadzenia były sprawy przekształcenia prawa użytkowania wieczystego gruntu w prawo własności oraz wnioski złożone przez członków Spółdzielni.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie terminowości i sposobie zwołania Walnych Zgromadzeń, jak też w przebiegu obrad oraz ich udokumentowaniu.

Rada Nadzorcza (oraz jej Komisje) zgodnie z zakresem swoich kompetencji zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem funkcji kontrolno-nadzorczej oraz sprawami ekonomicznymi.

Rada Nadzorcza była organem działającym aktywnie, o czym świadczy liczba posiedzeń i podjętych uchwał, które dotyczyły spraw wynikających ze statutowych kompetencji tego organu i zostały właściwie udokumentowane.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w pracy Zarządu. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym, nie wykraczały poza zakres jego kompetencji i były właściwie udokumentowane. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu, obradowania oraz podejmowania uchwał był zgodny z wymogami statutu i regulaminu. Zastrzeżeń nie budzi także sposób udokumentowania pracy tego organu.

Statutowymi organami Spółdzielni są także Rady Budyneków. Funkcjonowały one w sposób określony normami wewnętrznymi Spółdzielni, wypełniając swoje zadania zgodnie z zakresem posiadanych kompetencji.

Uchwalona przez Radę Nadzorczą struktura organizacyjna Spółdzielni jest dostosowana do form i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności. Kontrola akt pracowniczych wykazała, że są one prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady wynagradzania pracowników normują stosowne regulaminy.

Spółdzielnia posiada opracowane zasady ochrony i przechowywania bazy danych osobowych w postaci regulaminu, który uwzględnia aktualne zmiany przepisów w tym zakresie.

Funkcjonujący w Spółdzielni system kontroli gospodarczej i ochrony mienia określa procedury zabezpieczenia majątku, jego inwentaryzacji, obiegu i kontroli dokumentów oraz kontroli operacji gospodarczych. Czynności te są realizowane przez członków Zarządu oraz pracowników w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu obowiązków oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo-kontrolnych.

Zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielnia prowadzi różnorodne formy działalności społeczno-kulturalnej. Koszty tej działalności były finansowane wpływami z opłat za używanie lokali oraz innymi przychodami.

Z ustaleń lustracji wynika, że wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny, co umożliwiło realizację przez Zarząd postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących

określenia przedmiotu odrębnej własności lokali. Na dzień kończący okres objęty badaniem status odrębnej własności posiadało 200 lokali mieszkalnych.

W badanym okresie zasadniczej zmianie uległa liczba członków Spółdzielni – z 1676 w 2016 roku do 2181 na koniec 2017 roku. Wynikało to z realizacji postanowień ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy Prawo spółdzielcze, która weszła w życie z dniem 9 września 2017 roku.

Badania lustracyjne 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 rejestrów Prawem spółdzielczym i ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych

Według stanu na koniec 2017 roku Spółdzielnia zarządzała 18 budynkami mieszkalnymi i 3 budynkami użytkowymi. Zasoby Spółdzielni liczyły 1455 lokali mieszkalnych oraz 43 lokale użytkowe. Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane w czystości i w ogólnie należyłym stanie porządkowym oraz technicznym (możliwym do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu).

W lustrowanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust 4.1 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. Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zróżnicowano obciążenia kosztami działalności Spółdzielni członków i niebędących członkami posiadaczy spółdzielczych własnościowe praw do lokali lub prawa własności lokali.

Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w 2017 roku zamknęła się niedoborom wynoszącym 269 240,02 zł. Na pokrycie ujemnych wyników g.z.m. przeznaczone - są na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia - środki nadwyżki bilansowej, która za 2017 rok wyniosła netto 359 786,68 zł.

W badanym okresie Spółdzielnia podjęła działania zmierzające do ograniczenia kosztów energii cieplnej, pilotażowo instalując elektroniczne podzielniki kosztów ogrzewania w budynku, po przeprowadzonych pracach termomodernizacyjnych. W efekcie tych działań odnotowano od 2016 roku spadek zużycia energii cieplnej w lokalach o ponad 24% w porównaniu do okresu z przed montażu podzielników.

Zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2017 roku wynosiły 808 293,76 zł, co stanowiło 7,76 % rocznego wymiaru opłat od tych lokali (na koniec 2016 roku wskaźnik zaległości wynosił 8,49%). Wzrosły jednak zaległości 3 miesięczne i dłuższe oraz wzrosła, ze 109 do 124, liczba lokali zalegających z opłatami.

W odniesieniu do należności od lokali użytkowych wskaźnik zaległości w opłatach na koniec 2017 roku wyniósł 5,67 % ich rocznego wymiaru i był nieznacznie wyższy od wskaźnika z 2016 roku, który wynosił 5,37%. Wzrosła również do 2016 roku liczba lokali zalegających z opłatami (z 18 do 35).

Poziom zaległości w opłatach za używanie lokali był wprawdzie zbliżony do przeciętnie występującego w spółdzielniach mieszkaniowych jednak wzrost zaległości długoterminowych oraz liczby lokali zalegających z opłatami wskazuje na konieczność dalszej intensyfikacji prowadzonych działań windykacyjnych.

Z przeprowadzonych badań wynika, że Spółdzielnia posiada zawarte umowy z dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych. Umowy te są kompletne i zawierają postanowienia zabezpieczające interesy Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów pod kątem ustalenia potrzeb remontowych i opracowania rocznych rzeczowo-finansowych planów remontów, zatwierdzanych przez Radę Nadzorczą.

Przeprowadzano także kontrolę stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków określone w art. 62 Prawa budowlanego, co znajduje odzwierciedlenie w książkach obiektu budowlanego, prowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Każdy obiekt poddawany jest okresowym kontrolom zakresie i z częstotliwością określoną w ustawie. Wyniki tych kontroli uwzględniane są w planach działalności remontowej Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia poniosła nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków w kwocie 1 964 995,95 zł. Zostały one sfinansowane środkami funduszu remontowego, tworzonego z odpisów od lokali mieszkalnych oraz innych przychodów tego funduszu. Według stanu na dzień 31.12.2017 roku fundusz remontowy wykazywał saldo debetowe w wysokości 2 931,73 zł.

Roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Zasady oraz tryb postępowania przy doborze obcych wykonawców robót remontowych zostały określone w regulaminie uchwalonym przez Walne Zgromadzenie i z przeprowadzonych badań wynika, że nie wymaga on nowelizacji.

Umowy na wykonanie robót remontowych zawierały postanowienia zapewniające należytą ochronę interesów Spółdzielni i postanowienia te były w pełni realizowane, w tym także w zakresie rozliczeń finansowych z wykonawcami.

Ewidencja księgowa Spółdzielni w badanym okresie prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do wymogów ustawy o rachunkowości, a także terminowo i prawidłowo sporządzono sprawozdanie finansowe, które było poddane badaniu przez biegłego rewidenta.

Sprawozdanie finansowe za 2017 rok zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie, które odbyło się w 2018 roku i terminowo złożone w Sądzie Rejestrowym oraz w Urzędzie Skarbowym.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie zgodności rozliczeń kosztów ogólnych Spółdzielni z wymogami ustawy o rachunkowości, jak również w rozliczaniu kosztów obsługi działalności inwestycyjnej,

Analiza wyników finansowych Spółdzielni w okresie objętym lustracją wskazuje na stabilność sytuacji finansowej i brak zagrożenia dla kontynuacji jej działalności. Sytuacja finansowa Spółdzielni umożliwiała bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec kontrahentów.

Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na lokatach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu odsetek w wysokości 65 445,66 zł. Źródłem zasilenia finansowego były także wyegzekwowane przez Spółdzielnię odsetki za zwłokę w regulowaniu jej należności w j kwocie 31 805,98 zł. Na koniec 2017 roku Spółdzielnia posiadała środki finansowe w wysokości 14 384 286,28 zł.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia prowadziła działalność inwestycyjną, której podstawą były postanowienia statutu oraz uchwały Walnego Zgromadzenia zatwierdzające realizację poszczególnych zadań inwestycyjnych, w tym:

- zadanie „Lazurowe Ogrody” – uchwała nr 11/2015 z dnia 29.05.2015 r.,
- budynek mieszkalny i garażowo-usługowy przy ul. Sterniczej (inwestycja na etapie przygotowania) – uchwała nr 11/2014 z dnia 07.06.2014 r.,
- budynek mieszkalny z usługami i garażem podziemnym – „Lazurowa Przystań” (inwestycja w przygotowaniu) – uchwała nr 10/2017 oraz 11/2017 z dnia 09.06.2017 r.

Proces przygotowania zadania „Lazurowe Ogrody” do realizacji, tryb wyboru wykonawców dokumentacji projektowej, wykonawców robót, postanowienia umów zawieranych z wykonawcami jak również z członkami finansującymi budowę były przedmiotem badań poprzednich lustracji, które nie wykazały nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię procesu inwestycyjnego. Także aktualne badanie lustracyjne nie wykazało nieprawidłowości w tym zakresie.

Zadanie obejmuje budowę 4 budynków mieszkalnych (B1, B2, B3, B4) wraz towarzyszącą infrastrukturą. Rezerwacje mieszkań dla członków Spółdzielni rozpoczęto w lipcu 2015 roku - wszystkie rezerwacje zostały potwierdzone wpłatą zaliczki w określonej przez Spółdzielnię wysokości. Według stanu na dzień 31.12.2017 roku na 218 realizowanych lokali mieszkalnych Spółdzielnia posiadała 214 zawartych umów o budowę lokalu oraz 3 rezerwacje - jeden lokal mieszkalny zarezerwowano na potrzeby własne Spółdzielni, a na koniec 2018 roku, poza lokalem na potrzeby Spółdzielni, wszystkie mieszkania zostały sprzedane. Rozdysponowane zostały także wszystkie lokale usługowe: 6 lokali zostało sprzedanych, 3 lokale stanowią własność Spółdzielni z przeznaczeniem na wynajem, a jeden lokal pozostaje w rezerwacji.

Finansowanie kosztów realizowanego zadania wg stanu na 31.12.2017r. przedstawiało się następująco:

- poniesione nakłady ogółem – 34 181 900,34 zł
- wpłaty wniesione przez nabywców lokali – 46 390 262,26 zł.

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

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

Do dnia 31.12.2017 roku Spółdzielnia poniosła nakłady w wysokości 207 869,54 zł. na przygotowanie inwestycji do realizacji - budynku mieszkalnego, garażowo-usługowego przy ulicy Stermiczej oraz budynku mieszkalnego z usługami i garażem podziemnym „Lazurowa Przystań”. Poniesione koszty związane były z opracowaniem koncepcji architektoniczno – urbanistycznych, niezbędnych do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W 2017 roku Walne Zgromadzenie, w oparciu o koncepcję i wydane warunki zabudowy, wyraziło zgodę na rozszerzenie zakresu przyszłych inwestycji Spółdzielni, stwarzając możliwość rozpoczęcia negocjacji w sprawie nabycia gruntów pod inwestycje w przygotowaniu.

Kontrola dokumentacji finansowo-księgowej związanej z realizowanymi inwestycjami wykazała, że jest ona kompletna, a faktury są szczegółowo opisane i podpisane przez uprawnione osoby.

Sposób prowadzenia ewidencji księgowej, zgodny z Zakładowym Planem Kont, umożliwia wyodrębnienie kosztów bezpośrednich i pośrednich realizowanych zadań i dokonanie rozliczeń kosztów budowy zgodnie z postanowieniami zawartych umów.

Na tle ustaleń zawartych w protokóle lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego należy stwierdzić, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i poza zintensyfikowaniem działań w zakresie windykacji opłat za używanie lokali, Związek nie formułuje wniosków i zaleceń do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

Ponadto, poza ustaleniami zawartymi w protokole lustracji, w związku z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych /Dz.U.2017.1596 z dnia 2017.08.25/, i uchwalonymi w wyniku ustawy zmianami statutu Spółdzielni, wskazane jest dokonanie szczegółowej analizy wewnętrznego systemu normatywnego pod kątem zapewnienia pełnej zgodności z aktualnym porządkiem prawnym.

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

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski