



# 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 11.03.2020 roku

L.dz. 265 /2020

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
"LAZUROWA"

01-310 Warszawa, ul. Rozłogi 8

Wpłynęło dn. 17.03.2020

L. dz. 1377

Podpis ref. [signature]

SK - proszę nawiązać list  
na temat z procedurą i statutem  
do wiadom. RIV, FK

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

Zgodnie z umową z dnia 07.11.2020 roku zawartą pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych R.P. w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „LAZUROWA” w Warszawie, w dniach od 16.12.2019 roku do 25.02.2020 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2018 roku do 31.12.2018 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 badania sprawozdania finansowego Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości oraz art. 88a ustawy Prawo spółdzielcze, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają z przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez Zarząd i pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom 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 realizowanych inwestycji oraz przegląd zasobów mieszkaniowych,
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja wykonanych remontów,
- dokumenty finansowo-księgowe,
- 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” przestrzega obowiązku określonego art. 93 § 1 Prawa spółdzielczego. Poprzednia lustracja została przeprowadzona w dniach od 10.12.2018 roku do 06.02.2019 roku i obejmowała całokształt działalności Spółdzielni za okres 01.01.2017 roku do 31.12.2017 roku.

Na podstawie ustaleń protokołu lustracji Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP dokonał oceny działalności Spółdzielni formułując wnioski polustracyjne dotyczące zintensyfikowania działań w zakresie windykacji opłat za użytkowanie lokali oraz dokonanie szczegółowej analizy wewnętrznego systemu normatywnego pod kątem zapewnienia pełnej zgodności z aktualnym porządkiem prawnym i znowelizowanym statutem Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie uchwałą nr 4/2019 z dnia 24.05.2019 roku przyjęło do realizacji wnioski wynikające z listu polustracyjnego, o czym Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP został poinformowany przez Zarząd Spółdzielni pismem z dnia 28.06.2019 r.

W okresie objętym lustracją działalność Spółdzielni normował statut spełniający wymogi Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Walne Zgromadzenie Uchwałą Nr 1/2018 z dnia 7 września 2018 roku uchwaliło zmiany statutu stosownie do wymogów ustawy z dnia 20 lipca 2017r, o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze. Zmiany te zostały zarejestrowane przez Sąd.

Spółdzielnia posiada także szereg norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym wynikających ze statutu i jej potrzeb. Normy te są kompletne, uchwalone przez uprawnione organy i poprawne merytorycznie. Aktualizacji wymaga jednak Regulamin Rady Nadzorczej w zakresie uprawnień Rady do podejmowania uchwał w sprawach wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni (§ 6 punkt 8 regulaminu). Zapis ten jest wprawdzie zgodny ze statutem lecz pozostaje w sprzeczności z postanowieniami ustawy z dnia 20 lipca 2017 roku (Dz. U. z 25.08.2017r. poz. 1596). Dlatego też niezbędne jest dostosowanie postanowień statutu i regulaminu w tym zakresie do zgodności z obowiązującym stanem prawnym.

W badanym okresie odbyły się dwa Walne Zgromadzenia – jedno coroczne zebranie sprawozdawcze zwołane zgodnie z art. 8<sup>3</sup> ust. 2 ustawy o spółdzielni mieszkaniowych i drugie Walne Zgromadzenie zwołane w celu uchwalenia zmian statutu Spółdzielni. Zastrzeżeń nie budzi sposób zwołania tych zebrań, przebieg obrad oraz sposób ich udokumentowania.

Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji sprawowała nadzór i kontrolę nad gospodarką finansową spółdzielni, eksploatacją zasobów mieszkaniowych, realizacją inwestycji, sprawami członkowskimi oraz zagadnieniami organizacyjnymi. 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 funkcjonowaniu Zarządu, który kierował bieżącą działalnością Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy. Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym, nie wykraczały poza kompetencje tego organu i były właściwie udokumentowane. Tryb zwoływania posiedzeń Zarządu, obradowania oraz podejmowania uchwał był zgodny z wymogami statutu i regulaminu.

Statutowymi organami Spółdzielni jest także 15 Rad Budyneków, które funkcjonowały w sposób ustalony dla tych organów w normach wewnętrznych Spółdzielni, a zakres ich działania został opisany w protokole lustracji.

Struktura organizacyjna Spółdzielni jest aktualizowana i dostosowana do form oraz skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności. Akta pracownicze są kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady wynagradzania pracowników normują stosowne regulaminy.

Spółdzielnia posiada opracowaną dokumentację dotyczącą ochrony danych osobowych, w której skład wchodzi polityka bezpieczeństwa informacji i instrukcja zarządzania systemem informatycznym. Dokumenty te są zgodne z obowiązującymi przepisami w tym zakresie. Wszyscy pracownicy odbyli szkolenia z dziedziny ochrony danych osobowych oraz posiadali upoważnienia do przetwarzania tych danych.

Stosownie do postanowień statutu Spółdzielnia prowadzi różnorodne formy działalności społeczno-kulturalnej. Koszty tej działalności były finansowane z opłat za używanie lokali, wpływami własnymi tej działalności, 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. Zastrzeżeń nie budzi także realizacja wniosków w sprawie przeniesienia własności lokali – w 2018 roku zawarto 44 umowy przeniesienia własności lokalu. Na koniec badanego okresu 133 lokale mieszkalne posiadały status odrębnej własności.

Badania dotyczące spraw członkowsko-mieszkaniowych wykazały poprawność działań Zarządu w tym zakresie, a dokumentacja członkowska oraz rejestry określone Prawem spółdzielczym i ustawą o spółdzielniach są prowadzone właściwie.

Według stanu na koniec 2018 roku Spółdzielnia zarządzała 15 budynkami mieszkalnymi oraz 3 budynkami użytkowymi (1344 lokali

mieszkalnych oraz 31 lokali użytkowych). Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane w czystości i właściwym stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym (możliwym do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu).

Z ustaleń lustracji wynika, że w badanym okresie Spółdzielnia realizowała postanowienia 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. Realizowana była także wynikająca z art. 6 ust. 1 u.s.m, zasada, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania nieruchomości a przychodami z opłat, zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania nieruchomości w roku następnym.

W okresie objętym lustracją gospodarka zasobami mieszkaniowymi zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości 279.582,19 zł. Wynik na g.z.m. pokrywany jest środkami z nadwyżki bilansowej.

Za okres objętym badaniem Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę bilansową w wysokości 320.661,52 zł, a za okres ubiegły - w wysokości 359.786,68 zł. Nadwyżki te zostały rozdysponowane na mocy stosownych uchwał Walnych Zgromadzeń; część tych środków zasilła gospodarkę zasobami mieszkaniowymi niwelując powstałe niedobory.

Zadłużenie z tytułu opłat za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2018 r. wynosiło 733.977,53 zł., co stanowiło 7,28 % rocznego wymiaru opłat i było nieznacznie niższe od stanu zadłużenia na dzień 31.12.2017 r. Zmniejszyła się także (ze 124 do 86) liczba lokali zalegających z opłatami. Wzrosły natomiast zaległości długoterminowe (6 miesięczne i dłuższe) z kwoty 150.507,47 zł w roku 2017 do 197.911,53 zł w roku 2018., a liczba lokali z takimi zadłużeniami wzrosła z 15 do 18.

W odniesieniu do lokali użytkowych zaległości z tytułu opłat wyniosły 89.355,53 zł, co stanowiło 6,24 % rocznego wymiaru opłat od tych lokali (na koniec 2017 roku wskaźnik ten wynosił 5,67%). Liczba lokali zalegających z opłatami uległa zmniejszeniu z 35 w 2017r. do 26 lokali w 2018r.

Poziom zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych był zbliżony do przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię gospodarki lokalami użytkowymi. Kontrola umów najmu zawartych w 2018 roku wykazała, że dobór najemców został dokonany zgodnie z wymogami regulaminu, a w umowach zawartych z tymi najemcami interesy Spółdzielni zostały należycie zabezpieczone.

Spółdzielnia posiada umowy zawarte z dostawcami usług komunalnych związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych. Umowy te są kompletne, a ich postanowienia zabezpieczają interesy Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadziła kontrole okresowe stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków wymagane art. 62 Prawa budowlanego, co znajduje odzwierciedlenie w książkach obiektu

budowlanego, które są kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Wyniki tych kontroli uwzględniane są w planach działalności remontowej Spółdzielni. W okresie objętym lustracją, środki wydatkowane na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wyniosły 1.635.956,45 zł. Zostały one sfinansowane środkami funduszu remontowego, które pochodziły z odpisów od lokali mieszkalnych oraz innych przychodów tego funduszu.

Na koniec 2018 roku saldo funduszu remontowego było ujemne i wynosiło (-)18.799,12 zł.

Zrealizowane remonty stanowiły 14,9% zinwentaryzowanych potrzeb, a zwiększenie zakresu robót remontowych uwarunkowane jest wielkością środków zakumulowanych na funduszu remontowym. Nakłady na remonty ponoszone są w wysokości środków jakie Spółdzielnia w badanym okresie zgromadziła w drodze odpisów na funduszu remontowym.

Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości Spółdzielni były realizowane przez wykonawców obcych, wyłonionych w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Umowy zawarte z tymi wykonawcami zapewniały ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie realizacji zawartych umów, ich udokumentowaniu i rozliczeniu. Zastrzeżeń nie budzi także sposób sprawowania nadzoru nad realizowanymi remontami.

Spółdzielnia posiada kompleksowo określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej w ramach polityki rachunkowości, dostosowanej do wymogów ustawy o rachunkowości. Ewidencja księgowa prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie udokumentowania prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości. Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2018 rok zostało:

- sporządzone terminowo,
- zbadane przez biegłego rewidenta, który stwierdził poprawność jego sporządzenia oraz poprawność prowadzenia ksiąg rachunkowych
- zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie
- złożone w terminie ustawowym w Sądzie Rejestrowym.

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

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiała bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publicznoprawnym oraz wobec dostawców robót i usług.

Spółdzielnia posiadała także wolne środki finansowe zdeponowane na terminowych lokatach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania w kwocie 102.933,24 zł.; stan tych środków na dzień 31.12.2018 roku wynosił 2.107.250,10 zł.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia kontynuowała działalność inwestycyjną. Realizacja zadania inwestycyjnego pn. „Lazurowe Ogrody” była prowadzona za zgodą corocznego Walnego Zgromadzenia w 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.). Zadanie to obejmuje budowę 4 budynków mieszkalnych (B1, B2, B3, B4) wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Planowany efekt końcowy inwestycji zakłada uzyskanie 218 lokali mieszkalnych, 13 lokali użytkowych, 176 miejsc parkingowych w garażach.

Rezultatem postępowania przetargowego było zawarcie w dniu 25 sierpnia 2016r „Umowy o roboty budowlane” z Przedsiębiorstwem Handlowo Usługowym Budownictwa „Łucz-Bud” sp. z o. o. a umowa zawarta z Generalnym wykonawcą zawiera wszystkie podstawowe elementy, które zabezpieczają interesy Spółdzielni.

Rada Nadzorcza Spółdzielni uchwałą Nr 32/2016 z dnia 18 lipca 2016 r. zatwierdziła wstępne koszty realizacji inwestycji „Lazurowe Ogrody” wyliczone oddzielnie na poszczególne budynki.

Na dzień kończący okres objęty badaniem lustracyjnym wszystkie lokale mieszkalne oraz usługowe zostały rozdysponowane, za wyjątkiem 1 lokalu zarezerwowanego na biuro działu inwestycji i zarządzania nieruchomościami.


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.

Według stanu na dzień 31.12.2018r. nakłady poniesione na realizację inwestycji wyniosły 64.246.583,63 zł.; na finansowanie kosztów inwestycji nabywcy realizowanych lokali wnieśli środki w kwocie 71.893.373,67 zł., co oznacza pełne zabezpieczenie finansowania budowy.

Nakłady poniesione na inwestycje w przygotowaniu - budynku mieszkalnego garażowo-usługowego przy ulicy Sterniczej oraz budynku mieszkalnego z usługami i garażem podziemnym „Lazurowa Przystań” wyniosły na koniec 2018 roku 931.594,98 zł. i dotyczyły opracowania koncepcji architektoniczno-urbanistycznych, niezbędnych do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Nakłady te zostały sfinansowane przejściowo środkami Spółdzielni.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz niniejszej oceny polustracyjnej należy stwierdzić, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i poza wyeliminowaniem ze statutu i regulaminu Rady Nadzorczej zapisów dotyczących ustania członkostwa, niezgodnych aktualnym stanem prawnym oraz kontynuacją działań w zakresie windykacji opłat za używanie lokali Związek nie formułuje innych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą Walnemu Zgromadzeniu.

Zgodnie z postanowieniami art. 93 § 4 ustawy Prawo spółdzielcze wnioski z przeprowadzonej lustracji powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków, a informację o ich realizacji Zarząd obowiązany jest przekazać Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni oraz Związkowi (art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego).

PREZES ZARZĄDU  
  
Jerzy Jankowski