



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

ustracja:
tel./fax 22 828-65-23

nr konta:
Bank S.A.
1240 6292 1111
010 4635 4894

REGON 010036591

KIP 525-001-10-07

Warszawa, dnia 27.12.2021 roku

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

Wpłynęło dn. 04.01.2022r.

L. dz. 53

Podpis ref. [signature]

L.dz. 1251 /2021

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

[signature]

Zgodnie z umową zawartą w dniu 25.10.2021 roku pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych R.P. w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „LAZUROWA” w Warszawie, w dniach od 08 listopada do 06 grudnia 2021 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2020 r. roku do 31.12.2020 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. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:

- stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i ich otoczenia,
- koszty i przychody GZM oraz prawidłowość ustalenia opłat za używanie lokali,
- gospodarka lokalami użytkowymi ze szczególnym uwzględnieniem lokali wynajmowanych,
- terminowe wnoszenie opłat przez użytkowników lokali i windykacja należności Spółdzielni,
- treść umów o usługi komunalne i ich realizacja (wodnokanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).

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 lub udziałów w innych podmiotach gospodarczych,
 - rozliczenie kosztów ogólnych Spółdzielni,
 - obsługa spłaty kredytów mieszkaniowych,
 - terminowość regulowania zobowiązań finansowych Spółdzielni (podatki, ZUS, PFRON),
 - dochodzenie należności Spółdzielni, w tym dotacji budżetowych,
 - 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 ustalenie wartości początkowej lokali.

Lustracja nie obejmowała badania bilansu Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości z dnia 29.09.1994 roku (Dz. U. 2021 pozycja 217 ze zmianami), jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów 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-księgowe,

- plany gospodarczo-finansowe,
- 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 stanowią integralną całość. Protokół lustracji został podpisany przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „LAZUROWA” w Warszawie przestrzega obowiązku określonego art. 93 §1 Prawa Spółdzielczego. Poprzednia lustracja została przeprowadzona w dniach od 07.12.2020 roku do 15.02.2021 roku i obejmowała całość działania Spółdzielni za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku.

Na podstawie ustaleń protokołu lustracji Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP dokonał oceny działalności Spółdzielni, co zostało przedstawione w liście polustracyjnym z dnia 24.02.2021 roku. W liście tym zalecono wyeliminowanie ze statutu i regulaminu Rady Nadzorczej zapisów dotyczących ustania członkostwa, niezgodnych z aktualnym stanem prawnym oraz kontynuację działań w zakresie windykacji opłat za używanie lokali.

Wnioski wynikające z listu polustracyjnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych RP zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą uchwałą numer 8/2021 z dnia 18.03.2021 roku, ale nie zostały przyjęte przez Walne Zgromadzenie bowiem w 2021 roku Walne Zgromadzenie nie odbyło ze względu na obowiązujące przepisy rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii. Uniemożliwiło to także realizację wniosków polustracyjnych dotyczących zmian w statucie Spółdzielni i Regulaminie Rady Nadzorczej i wnioski te pozostają aktualne.

W badanym okresie podstawą działania Spółdzielni był statut, którego ostatnie zmiany zostały uchwalone uchwałą numer 5/2017 Walnego Zgromadzenia z dnia 09.06.2017 roku. Statut ten spełniał wymogi ustawy – Prawo Spółdzielcze i ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych obowiązujące do 09.09.2017 roku, to jest 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 dnia 25.08.2017 roku pozycja 1596). Dostosowania statutu do zmian wprowadzonych w/w ustawą zostało dokonane przez Walne Zgromadzenie Uchwałą nr 1/2018 i uchwałą nr 7/2018 z dnia 07.09.2018 roku. Uchwalone zmiany zostały zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla M. ST. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 18.10.2018 roku.

Na bezprzedmiotowość §49 punkt 8 statutu stanowiącego, że do właściwości Rady Nadzorczej należy podejmowanie uchwał w sprawach

wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni w związku z art. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który wyłącza stosowanie przepisów Prawa spółdzielczego dotyczących wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków Związek zwrócił uwagę w ramach poprzedniej lustracji. Uwaga ta dotyczy także §6 punkt 8 Regulaminu Rady Nadzorczej stanowiącego o podejmowania uchwał w sprawach wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków spółdzielni.

Spółdzielnia posiada także szereg norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym, wynikających ze statutu i jej potrzeb. Normy te zostały uchwalane i aktualizowane przez uprawnione organy, w zakresie wyszczególnionym w protokole lustracji.

Spółdzielnia od 2010 roku posiada domenę smlazurowa.pl w której prowadzi stronę internetową www.smlazurowa.pl oraz konta poczty elektronicznej. Na w/w stronie w opcji STERFA MIESZKAŃCA\DOKUMENTY członkowie Spółdzielni posiadający hasło dostępu mają wgląd do formularzy, regulaminów, sprawozdań, protokołów, statutu, uchwał i decyzji organów Spółdzielni. Serwis nie jest spersonalizowany, co umożliwia dostęp do w/w dokumentów osoby, która przestała być członkiem Spółdzielni.

W 2020 roku działalność organów statutowych Spółdzielni była zgodna z obowiązującymi normami prawnymi. W badanym okresie odbyło się Walne Zgromadzenie zwołane w częściach w terminie oraz w sposób określony w statucie oraz w ustawie z dnia 31.03.2020 roku o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw, gdzie zgodnie z art. 90 - jeżeli ustawowy termin zwołania Walnego Zgromadzenia Spółdzielni przypada w okresie obowiązywania stanu zagrożenia epidemicznego albo stanu epidemii, termin ten ulega przedłużeniu o 6 tygodni od dnia odwołania tego stanu.

Walne Zgromadzenie miało charakter corocznego zebrania sprawozdawczego. Zastrzeżeń nie budzi przebieg oraz sposób dokumentowania obrad tego organu.

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. Zastrzeżeń nie budzi sposób udokumentowania posiedzeń tego organu. Ze względu na panującą w badanym okresie sytuację epidemiczną zgodnie z w/w ustawą z dnia 31.03.2020 roku część posiedzeń Rady Nadzorczej odbywała się w formie elektronicznej z podejmowaniem uchwał drogą elektroniczną lub korespondencyjną, wg zasad określonych przez Zarząd spółdzielni.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w dokumentowaniu pracy Zarządu i przestrzeganiu innych wymogów formalnych regulaminu Zarządu. Sposób prowadzenia dokumentacji zapewnia właściwy nadzór nad realizacją decyzji Zarządu. Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działalności Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną działania tego organu. Z oceny tej wynika, że podjęte przez Zarząd decyzje nie wykraczały poza zakres kompetencji tego organu.

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.

Przeprowadzone badania wykazały, że struktura organizacyjna Spółdzielni jest aktualizowana i dostosowana do form i skali prowadzonej przez Spółdzielnię działalności. Kontrola akt pracowniczych wykazała, iż są one 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.

Pozytywnie należy ocenić fakt, iż stosownie do postanowień statutu, Spółdzielnia prowadzi różnorodne formy działalności społeczno-kulturalnej. Koszty tej działalności były finansowane wpływami z opłat za używanie lokali oraz innymi przychodami.

Według stanu na dzień 31.12.2020 roku Spółdzielnia posiadała we władaniu tereny o ogólnej powierzchni 121963ha, w tym 3,6652 ha na prawach własności, a 8,5311ha w wieczystym użytkowaniu. Umożliwia to bieżącą realizację wniosków członków o przeniesienie własności lokali – na koniec badanego okresu status odrębnej własności posiadały 353 lokale mieszkalne.

Badania dotyczące spraw członkowsko – mieszkaniowych wykazały prawidłowość działań Spółdzielni w tym zakresie. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w sposobie prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów.

Według stanu na koniec lustrowanego okresu Spółdzielnia zarządzała 19 budynkami mieszkalnymi oraz 3 budynkami użytkowymi. Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane w czystości i w ogólnie

należywym stanie estetyczno-porządkowym i 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 ustawy. Zgodnie z tą ustawą zróżnicowano obciążenia kosztami działalności Spółdzielni członków i osób nie będących członkami, którzy są właścicielami lokali lub którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali.

W badanym okresie działalności Spółdzielni, wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości 590 509,93 zł. Wynik na GZM pokrywany jest wynikiem z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej i inwestycyjnej. Za okres objętym badaniem Spółdzielnia uzyskała nadwyżkę bilansową w wysokości 356 052,81 zł, natomiast za okres ubiegły w wysokości 7 604 468,21 zł. Nadwyżki te zostały rozdysponowane na mocy stosownych uchwał Walnych Zgromadzeń.

Stan zadłużenia z tytułu opłat za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2020 roku wynosił 687 546,93 zł co stanowi 5,44% rocznego wymiaru opłat i w porównaniu do stanu na dzień 31.12.2019 roku był niższy o 1,04%. W stosunku do 2019 roku zmniejszeniu o 46 716,93 zł uległy zaległości 6 miesięczne i dłuższe natomiast liczba lokali zalegających z opłatami wzrosła w 2020 roku z 15 do 24.

W odniesieniu do lokali użytkowych zaległości z tytułu opłat wyniosły 66 972,91 zł, co stanowiło 4,20% rocznego wymiaru opłat od tych lokali i w porównaniu do 2019 roku były niższe o 1,08%. Zwiększyła się liczba lokali zalegających z opłatami z 22 w 2019 roku do 52 lokali w 2020 roku.

Poziom zaległości w opłatach za używanie lokali jest niższy od przeciętnego w Spółdzielniach Mieszkaniowych.

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

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadzała 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, które są prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami. Każdy obiekt poddawany jest okresowym kontrolom w zakresie i z częstotliwością określoną

w ustawie. Wyniki tych kontroli uwzględniane są w planach działalności remontowej Spółdzielni. W okresie objętym lustracją, środki wydatkowane na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wyniosły 8 825 138,85 zł.

Nakłady te zostały sfinalizowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, które pochodziły z odpisów od lokali mieszkalnych oraz innych przychodów funduszu remontowego, którego stan na 31.12.2020 roku wykazywał saldo dodatnie w wysokości 46 631,55 zł. Zrealizowane w 2020 roku remonty stanowiły 468,7% potrzeb remontowych Spółdzielni ujawnionych w toku przeglądu budynków.

W 2019 roku roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez usługodawców obcych, którzy zostali wyłonieni 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 zawarte z wykonawcami robót remontowych zawierały postanowienia zapewniające należyłą ochronę interesów Spółdzielni, postanowienia te były w pełni realizowane, w tym także w zakresie rozliczeń finansowych z wykonawcami.

Ewidencja księgową 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 poddane było badaniu biegłego rewidenta.

Sprawozdanie finansowe za 2020 rok nie zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie z powodu jego nie odbycia się w 2021 roku, ale zostało złożone w terminach prawem przewidzianym w Sądzie Rejestrowym i w Urzędzie Skarbowym.

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

Sytuacja finansowa Spółdzielni pozwala na terminowe regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym i wobec kontrahentów. Spółdzielnia posiadała także wolne środki finansowe zdeponowane na lokatach bankowych, od których uzyskała w dodatkowe przychody z tytułu ich oprocentowania w wysokości: 2 733,04 zł; stan tych środków na dzień 31.12.2020 roku wynosił: 86 828,20 zł. Źródłem zasilania finansowego gospodarki Spółdzielni były także odsetki za zwłokę w regulowaniu jej należności, które zostały wyegzekwowane w kwocie 14 667,11 zł.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia kontynuowała realizację zadania inwestycyjnego pod nazwą „Lazurowa Przystań” – budynek mieszkalno-usługowy przy ul. Sterniczej 127 o 64 lokalach mieszkalnych, 4 lokalach użytkowych, 63 komórkach lokatorskich, 75 miejscami postojowymi w garażu podziemnym i 11 miejscami postojowymi zewnętrznymi. Na realizację tej inwestycji Spółdzielnia uzyskała zgodę Walnego Zgromadzenia w roku 2017. Proces przygotowania inwestycji do realizacji był przedmiotem oceny w ramach poprzedniej lustracji. Nieprawidłowości nie stwierdzono.

Na koniec 2020 roku zaawansowanie budowy zostało oszacowane na 55%, a poniesione nakłady wyniosły 17 456 238,43 zł. Zostały one sfinansowane środkami wniesionymi przez nabywców lokali.

Określony w umowie z wykonawcą termin odbioru na 10.07.2021 r. nie został dotrzymany ze względu na pandemię COVID-19 nie został dotrzymany i na dzień dokonania przez lustratorów przeglądu tej inwestycji, tj. na 18.11.2021r. nie została jeszcze ostatecznie zakończona.

Spółdzielnia prowadziła także prace przygotowawcze do realizacji zadania inwestycyjne:

1. Lazurowe Centrum" - zespół budynków wielorodzinnych z usługami w parterze i garażem podziemnym):
 - Budynek A - 40 lokali mieszkalnych, 5 lokali użytkowych i 70 miejsc postojowych w garażu podziemnym
 - Budynek B - 50 lokali mieszkalnych, 3 lokale użytkowe i 148 miejsc postojowych w garażu podziemnym
 - Budynek C - 50 lokali mieszkalnych, 4 lokale użytkowe i 33 miejsca postojowe.
2. Garaże wielostanowiskowe z lokalami usługowymi przy ul. Lazurowej 4, 6 - 470 miejsc postojowych w budynkach 1 i 2, 90 miejsc postojowych na istniejących parkingach zewnętrznych, 3 lokale użytkowe,
3. Budynek mieszkalny wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogą przy ul. Sterniczej 125A

Na koniec 2020 roku nakłady na przygotowanie inwestycji w łącznej kwocie 633 981,92 zł. zostały sfinansowane przejściowo środkami Spółdzielni.

Nie stwierdzono nieprawidłowości w prowadzonej przez Spółdzielnię w 2020 roku działalności inwestycyjnej.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz niniejszej oceny polustracyjnej należy stwierdzić, że działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo jednak wskazane jest podjęcie przez organy samorządowe Spółdzielni następujących działań:

1. Wyeliminować ze statutu i regulaminu Rady Nadzorczej postanowienia dotyczące ustania członkostwa, niezgodne obowiązującą ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych.

2. Unormować w Regulaminie Rady Nadzorczej możliwość zwoływania posiedzeń drogą elektroniczną lub korespondencyjną, przesyłania dokumentów drogą elektroniczną oraz odbywania posiedzeń i przeprowadzania głosowań drogą elektroniczną lub korespondencyjną,
3. Rozważyć wprowadzenie na stronie internetowej Spółdzielni w opcji STERFA MIESZKAŃCA\DOKUMENTY spersonalizowanego dostępu do prezentowanych tam dokumentów.

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