



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 Warszawa, dnia 04.04.2023 r.
„LAZUROWA”
01-310 Warszawa, ul. Roźłogi 8
L.dz. 533 /2023 Wpłynęło dn. 18.04.2023
L. dz. 1577
Podpis ref. [signature] Spółdzielnia Mieszkaniowa
„LAZUROWA”
ul. Roźłogi 8
01-310 Warszawa

Zgodnie z umową zawartą w dniu 17.11.2022 roku pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych R.P. w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „LAZUROWA” w Warszawie, w dniach od 15.12.2022 roku do 10.03.2023 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2021 roku do 31.12.2021 roku oraz działalność inwestycyjna w okresie od 01.01.2022 roku do 31.03.2022 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 funduszków, 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 badań sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy z 29.09.1994r. o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych i podatkowych.

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 nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja wykonanych remontów,
- dokumenty finansowo-księgowe,
- plany gospodarczo-finansowe,
- dokumentacja związana z przygotowaniem i realizacją inwestycji, wizja lokalna inwestycji objętych badaniem lustracyjnym oraz przegląd zasobów mieszkaniowych,
- dokumentacja dotycząca pozostałych zagadnień objętych zakresem merytorycznym badań w ramach niniejszej lustracji.

Protokół lustracji podpisany został przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń. Niniejsza ocena działalności Spółdzielni została dokonana na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „LAZUROWA” w Warszawie realizuje obowiązek lustracyjny określony w art. 93 § 1 Prawa spółdzielczego. Poprzednia lustracja została przeprowadzona w 2021 roku i obejmowała całość działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 roku.

Na podstawie ustaleń zawartych w protokole lustracji Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP dokonał oceny działalności Spółdzielni stwierdzając, że w badanym okresie Spółdzielnia działała prawidłowo i sformułował trzy wnioski polustracyjne, których realizacja przez organy samorządowe usprawni pracę Spółdzielni i wyeliminuje wskazane niedociągnięcia. Ocena ta wraz z wnioskami została przedstawiona Spółdzielni w piśmie Związku z dnia 27 grudnia 2021r.

Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZUROWA” Uchwałą Nr 8/2022 z dnia 2, 3, 9 września 2022 roku przyjęło do realizacji wnioski polustracyjne wynikające z pełnej lustracji działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2020 r. do 31.12.2020 roku, oraz Uchwałą Nr 7/2022 z dnia 2, 3, 9 września 2022 roku przyjęło do realizacji wnioski polustracyjne wynikające z pełnej lustracji działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2019 roku do 31.12.2019 roku. Pismem z dnia 24.10.2022 roku Zarząd Spółdzielni przedstawił Związkowi Informację tączną o sposobie realizacji wniosków polustracyjnych.

W okresie objętym badaniem lustracyjnym działalność Spółdzielni normował statut, którego ostatnie zmiany wymagane zmieniającym się stanem prawnym zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Uchwałą Nr 1/2018 z dnia 7 września 2018 roku i zarejestrowane przez Sąd Rejonowy dla M. ST. Warszawy w Warszawie XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 18.10.2018 roku.

Statut ten był przedmiotem oceny w ramach poprzednich lustracji, które wskazały na konieczność wyeliminowania zapisu § 49 pkt 8 statutu regulującego sprawę wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni, nie mających zastosowania w spółdzielniach mieszkaniowych. Wniosek ten pozostaje aktualny bowiem w badanym okresie statut nie był nowelizowany, co czyni aktualnym wniosek z poprzedniej lustracji w tym zakresie.

Spółdzielnia posiada wymagane statutem i wynikające z jej potrzeb normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, które są kompletne, poprawne merytorycznie i zostały uchwalone przez uprawnione organy.

W 2021 roku Walne Zgromadzenie Członków nie obradowało z uwagi na sytuację epidemiczną i ustanowione ograniczenia (rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 października 2020r. – Dz.U.2020r. poz. 1758).

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.

Stosownie do postanowień statutu członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach w sposób spełniający wymogi art. 8² ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w pracy Zarządu, który pracował w oparciu o postanowienia statutu oraz regulaminu uchwalonego przez Radę Nadzorczą. Nie stwierdzono nieprawidłowości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów regulaminowych dotyczących zakresu działania, trybu obradowania i dokumentowania posiedzeń. Podejmowane decyzje były zgodne z zakresem kompetencji określonym w statucie i prawidłowo udokumentowane.

Stosownie do postanowień statutu w Spółdzielni funkcjonują także Rady Budynków, których przedmiotem działania jest sprawowanie nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni w zakresie obejmującym poszczególne budynki oraz reprezentowanie członków posiadających prawa do lokali w tych budynkach. W badanym okresie Rady Budynków funkcjonowały w sposób ograniczony z uwagi na sytuację epidemiczną i ustanowione ograniczenia, a zakres ich działania został opisany w protokole lustracji.

Struktura organizacyjna Spółdzielni jest dostosowana do prowadzonej przez Spółdzielnię działalności i na bieżąco aktualizowana. Spółdzielnia posiada także Regulamin organizacyjny, którego ostatnie zmiany zostały uchwalone przez Radę Nadzorczą w 2023 roku.

Akta pracownicze są kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady wynagradzania pracowników i organizacji pracy normują stosowne regulaminy. Przestrzegane są także wymogi w zakresie szkoleń BHP oraz okresowych badań lekarskich pracowników.

Wdrożony w Spółdzielni system kontroli gospodarczej oraz ochrony mienia nie budzi zastrzeżeń. Czynności te są realizowane przez członków Zarządu i osoby pełniące funkcje kierownicze w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu obowiązków oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo – kontrolnych. System kontroli wewnętrznej opiera się również na mechanizmach kontroli ryzyka zawartych w zarządzeniach, regulaminach i instrukcjach.

Spółdzielnia realizuje wymogi ustawowe dotyczące zasad ochrony danych osobowych. Została opracowana i wdrożona polityka bezpieczeństwa informacji i instrukcja zarządzania systemem informatycznym, a pracownicy odbyli szkolenia z dziedziny ochrony danych osobowych oraz posiadali upoważnienia do przetwarzania tych danych.

Zgodnie z postanowieniami statutu Spółdzielnia prowadzi działalność społeczną, kulturalną i oświatową, która jest finansowana z wpłat członków w wysokości określonej uchwałą Walnego Zgromadzenia oraz z przychodów własnych tej działalności.

Stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni jest w pełni uregulowany. Na dzień 31.12.2021 roku do gruntów o pow. 3,5496 ha Spółdzielnia posiada prawo własności, a do 8,5311 ha prawo użytkowania wieczystego.

Zmiana stanu powierzchni gruntów w stosunku do 2020 roku wynika z przeniesienia własności lokali. Według stanu na dzień 31.12.2021 roku status odrębnej własności posiadały 394 lokale mieszkalne.

Badania dotyczące spraw członkowskich wykazały poprawność działań Spółdzielni w tym zakresie. Rejestr członków prowadzony był na bieżąco, z zachowaniem ciągłości wpisów. Zastrzeżeń nie budzi również sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej. Na dzień 31.12.2021 roku Spółdzielnia zrzeszała 2209 członków.

Według stanu na dzień 31.12.2021 r. zasoby Spółdzielni stanowiło 19 budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz 3 budynki użytkowe, w których 394 lokali mieszkalnych i 10 lokali użytkowych stanowiło odrębną własność. Przeprowadzony w czasie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, że są one utrzymane w czystości i dobrym stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym (możliwym do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu).

Gospodarka Spółdzielni była prowadzona na podstawie rocznych planów gospodarczo-finansowych uchwalanych przez Radę Nadzorczą.

W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła ewidencję i rozliczanie przychodów oraz kosztów nieruchomości, o których mowa w art. 4 ust. 4¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Spółdzielnia wypełniła również wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych stanowiących, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości, a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zróżnicowano opłaty z tytułu używania lokali dla członków i właścicieli lokali niebędących członkami Spółdzielni.

W okresie objętym lustracją gospodarka zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni zamknęła się niedoborem wynoszącym 586.930,44 zł, który na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia został pokryty z nadwyżki bilansowej Spółdzielni za 2021 rok, która wyniosła 2.172.485,27 zł.

Zadłużenie z tytułu opłat za lokale mieszkalne na dzień 31.12.2021r. wynosiło 673.879,85 zł, co stanowi 5,08 % rocznego wymiaru opłat. Poziom tych zaległości uległ niewielkiemu obniżeniu - w 2020 roku wynosił 5,44%, natomiast wzrosła z 42 do 50 liczba lokali zalegających z opłatami oraz udział zaległości długoterminowych (3 miesiące i dłuższe).

Obniżeniu z 4,20% w 2020 roku do 4,05% na koniec 2021 roku uległ także wskaźnik zadłużenia z tytułu opłat za lokale użytkowe. Zmniejszeniu z 52 do 15 uległa również liczba lokali zalegających z opłatami.

Występujący na koniec 2021 roku poziom zaległości w opłatach za używanie lokali jest niższy od przeciętnie występującego w spółdzielniach mieszkaniowych, co świadczy o skuteczności prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Spółdzielnia dokonuje rozliczeń z użytkownikami lokali wniesionych zaliczek na pokrycie kosztów dostawy mediów (ciepła oraz zimnej wody i usług kanalizacyjnych) w sposób i terminach określonych w unormowaniach wewnętrznych.

Dostawa usług komunalnych związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywała się na podstawie umów zawartych z dostawcami usług. W umowach tych interesy Spółdzielni zostały prawidłowo zabezpieczone. Selektywna kontrola dokumentacji świadczonych usług nie wykazała przypadków nieprzestrzegania warunków zawartych umów.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów pod kątem ustalenia potrzeb remontowych i opracowania rocznych planów remontów uchwalanych przez Radę Nadzorczą. Przeprowadzono także kontrolę stanu technicznej sprawności instalacji wymagane przepisami art. 62 ustawy Prawo budowlane. Znajduje to odzwierciedlenie w książkach obiektu budowlanego, które są kompletne i prowadzone są zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Poniesione w badanym okresie nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wyniosły 2.361.438,38 zł. Zostały one sfinansowane środkami funduszu remontowego, tworzonego z odpisów od lokali mieszkalnych oraz innych przychodów. Na dzień 31.12.2021 roku fundusz remontowy wykazywał saldo dodatnie w wysokości 41.718,41 zł.

Nakłady na remonty ponoszone do wysokości środków zakumulowanych na funduszu remontowym stanowiły 12,6% zinwentaryzowanych potrzeb remontowych.

W 2021 roku roboty remontowe w zasobach Spółdzielni realizowane były przez wykonawców zewnętrznych, którzy zostali wyłonieni zgodnie z zasadami postępowania przy doborze obcych wykonawców robót remontowych, określonymi w regulaminie uchwalonym przez Walne Zgromadzenie. Z przeprowadzonych badań wynika, że regulamin ten nie wymaga nowelizacji.

W umowach zawartych z wykonawcami robót remontowych interesy Spółdzielni zostały prawidłowo zabezpieczone. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie realizacji postanowień umownych, ich udokumentowaniu i rozliczeniu oraz w sprawowaniu przez Spółdzielnię nadzoru inwestorskiego nad wykonywanymi robotami.

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 zostało poddane było badaniu biegłego rewidenta i uzyskało pozytywną opinię.

Z ustaleń lustracji wynika, że sprawozdanie finansowe za 2021 rok zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie w 2022 roku i terminowo złożone w uprawnionych instytucjach.

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 w 2021 roku była stabilna i umożliwiała bieżące regulowanie zobowiązań. Spółdzielnia posiadała także wolne środki finansowe na rachunkach bankowych i lokatach terminowych. Źródłem zasilenia gospodarki Spółdzielni były także odsetki za zwłokę w regulowaniu jej należności, które zostały wyegzekwowane w kwocie 30.078,47 zł.

Z ustaleń lustracji wynika, że w 2021 roku Spółdzielnia zrealizowała zadanie inwestycyjne pn. Budynek mieszkalny, wielorodzinny z usługami i garażem podziemnym wraz z infrastrukturą techniczną i drogową - „Lazurowa Przystań”. W 2017 roku uchwałami: nr 10/2017 oraz nr 11/2017 Walnego Zgromadzenia z dnia 9 czerwca 2017 r., w oparciu o koncepcję i uprzednio wydane warunki zabudowy została wyrażona zgoda na rozszerzenie zakresu przyszłych inwestycji Spółdzielni o zespół budynków mieszkaniowych oraz zgoda nabycia nieruchomości gruntowej pod te inwestycje. Efekt rzeczowy inwestycji „Lazurowa Przystań” przedstawiał się następująco:

- 64 lokale mieszkalne o łącznej pow. 3.269,78 m²
- 4 lokale użytkowe o łącznej pow. 375,03 m²
- 75 miejsc postojowych w garażu podziemnym o łącznej pow. 2.590,13 m²
- 11 miejsc postojowych zewnętrznych
- 63 komórki lokatorskie

Proces realizacji inwestycji był przedmiotem analizy corocznych badań lustracyjnych, które nie stwierdziły nieprawidłowości w tej dziedzinie działalności Spółdzielni.

Inwestycja została zakończona i przekazana do użytkowania ostateczną Decyzją nr IOT/115/U/2021 z dnia 22 grudnia 2021r. Rozliczenie końcowe kosztów inwestycji nastąpiło w I kwartale 2022 roku.

Koszty netto realizacji inwestycji, na które składają się koszty przypadające na budowę nieruchomości w wysokości 29.874.153,76zł. oraz wartość rynkowa wieczystego użytkowania gruntu przeznaczonego dla tej nieruchomości w wysokości 3.200.000,00zł. stanowią koszt kalkulacyjny netto realizacji inwestycji, który wyniósł ogółem 33.074.153,76zł. Końcowy koszt budowy lokali po rozliczeniu przypada odpowiednio na:

1. lokale mieszkalne - 28.185.029,04zł,
2. lokale usługowe - 3.044.157,24zł
3. miejsca postojowe w garażu podziemnym - 1.748.219,50zł,
4. miejsca postojowe zewnętrzne do wyłącznego korzystania - 96.747,98zł.

Tak ustalony podział kosztów był podstawą do rozliczenia inwestycji i ustalenia wartości końcowej 1 m² powierzchni użytkowej lokali w inwestycji „Lazurowa Przystań”. Do wykonanego rozliczenia inwestycji lustrator nie wniósł uwag.

Rada Nadzorcza Uchwałą nr 12/2022 z dnia 21 marca 2022 roku zatwierdziła ostateczne rozliczenie inwestycji na kwotę 33.074.153,76zł i ustalenie ceny końcowej 1 m² powierzchni użytkowej poszczególnych lokali.

Do dnia 31.12.2021 roku Spółdzielnia poniosła nakłady w wysokości 1.971.240,45 zł. na następujące inwestycje w przygotowaniu:

- budynek usługowo-garażowy ul. Okrętowa i Sternicza 125a - 1.184.040,40 zł.
- budynek mieszkalny, garażowo-usługowy Lazurowe Centrum - 578.868,80 zł.
- parking Lazurowa 4,6 - 208.331,25 zł.

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.

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 usunięciem bezprzedmiotowego zapisu § 49 punkt 8 statutu, 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 nie formułuje wniosków i zaleceń do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków.

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