



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. 29.02.2024

L.dz. 438

Podpis ref.

L.dz. 106 / 2024

OS
do wiadom.
RIV, m-cowi (WZ)
pracowników SM

Warszawa, dnia 26.02.2024 r.

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

Zgodnie z umową z dnia 18 października 2023 roku zawartą między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP a Spółdzielnią Mieszkaniową „LAZUROWA” w Warszawie, w dniach od 4 grudnia 2023 roku do 25 stycznia 2024 roku została przeprowadzona lustracja pełna działalności Spółdzielni, obejmująca okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 roku oraz działalności inwestycyjnej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 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 ciepłej, 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, treść zawartych umów oraz ich realizacja,
- nadzór inwestorski,
- system finansowania inwestycji,
- rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.

Lustracja nie obejmowała badania sprawozdania finansowego w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych i podatkowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów, wyjaśnień oraz informacji sporządzanych przez członków Zarządu oraz upoważnionych pracowników Spółdzielni. Ustaleniom tym w szczególności 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.

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

Ostatnia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek na przełomie 2022 i 2023 roku, a jej przedmiotem był całokształt działalności Spółdzielni za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2021 roku oraz działalności inwestycyjnej za okres od 1 stycznia do 31 marca 2022 roku. Na podstawie tych badań Związek w liście polustracyjnym z dnia 4 kwietnia 2023 roku ocenił działalność Spółdzielni za prawidłową i poza usunięciem zapisu statutu, który jest sprzeczny z art. 1 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, nie sformułowano innych wniosków polustracyjnych. List polustracyjny został przyjęty przez Radę Nadzorczą uchwałą numer 19/2023 z dnia 27 kwietnia 2023 roku oraz przez Walne Zgromadzenie, które odbyło się w dwóch częściach w dniach 26 i 27 maja 2023 roku, uchwałami: 4/2023/Część I i 4/2023/Część II. Realizując art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze Spółdzielnia pismem z dnia 15 czerwca 2023 roku powiadomiła Związek o realizacji wniosków polustracyjnych.

W 2022 roku oprócz lustracji przeprowadzonej przez Związek, w Spółdzielni miała miejsce kontrola Drugiego Mazowieckiego Urzędu Skarbowego w Warszawie.

W okresie badanym podstawą działalności Spółdzielni był statut uchwalony w dniu 9 czerwca 2017 roku ze zmianami wprowadzonymi w dniu 7 września 2018 roku. Poprzednia lustracja wykazała mankament statutu – § 49 pkt 8 w zakresie podejmowania uchwał w sprawach wykluczenia lub wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni jest sprzeczny z art. 1 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Z ustaleń lustracji wynika, że zapis ten został uchylony w statucie uchwalonym przez Walne Zgromadzenie w 2023 roku; zmiany zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym. Statut rozgranicza kompetencje poszczególnych organów w zakresie uchwalania norm wewnętrznych.

Statut oraz unormowania wewnętrzne kompleksowo regulują sprawy związane z działalnością Spółdzielni, w tym organizację i zasady

funkcjonowania organów Spółdzielni, stosunki między Spółdzielnią a członkami, zasady rozliczeń z użytkownikami lokali, jak i zasady prowadzenia gospodarki Spółdzielni oraz inne regulacje.

Walne Zgromadzenie w 2022 roku odbyło się w częściach – w dniach 2, 3 i 9 września. Uchwałami Rady Nadzorczej dokonano podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach obrad Walnego Zgromadzenia. Zawiadomienia o Walnym Zgromadzeniu zawierały czas i miejsce obrad, porządek obrad, informacje o miejscu wyłożenia materiałów na obrady oraz prawie członka Spółdzielni do zapoznania się z tymi materiałami. Uchwały podejmowane przez Walne Zgromadzenie dotyczyły spraw ujętych w porządku obrad i mieszczących się w zakresie kompetencji określonych w ustawie Prawo spółdzielcze.

Rada Nadzorcza realizowała zadania w zakresie nadzoru i kontroli działalności Spółdzielni. Organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Rady Nadzorczej. Dokumentacja pracy Rady nie budzi zastrzeżeń. Członkowie Rady Nadzorczej byli wynagradzani za udział w posiedzeniach w sposób spełniający wymogi statutu oraz art. 8² ust.1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Z dokumentacji pracy Zarządu wynika, że organ ten pracował w oparciu o postanowienia statutu i regulaminu Zarządu uchwalonego przez Radę Nadzorczą, który określa obowiązki Zarządu oraz rozgranicza podział czynności między członków Zarządu. Decyzje Zarządu nie naruszały uprawnień innych organów Spółdzielni oraz obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa. Walne Zgromadzenie obradujące w 2022 roku udzieliło Zarządowi absolutorium za 2020 i 2021 rok.

Spółdzielnia od 2010 roku posiada domenę smlazurowa.pl, w której prowadzi stronę internetową www.smlazurowa.pl oraz konta poczty elektronicznej. Stosownie do art. 8¹ ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na stronie internetowej udostępnione są wymagane dokumenty. Badanie lustracyjne wykazało, że na stronie internetowej Spółdzielni w opcji „Strefa Mieszkańca/dokumenty” nie jest odpowiednio spersonalizowana, co powoduje, że osoba, były członek Spółdzielni w dalszym ciągu ma dostęp do dokumentów.

Statutowymi organami Spółdzielni są także Rady Budynków, które funkcjonowały w sposób ustalony dla tych organów w normach wewnętrznych Spółdzielni, a zakres ich działania został opisany w protokole lustracji.

Obowiązująca w lustrowanym okresie struktura organizacyjna zapewniała warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni. Ustalenia lustracji wykazują, że dokumentacja pracownicza była prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami. Spółdzielnia posiada wymagane na podstawie Kodeksu pracy unormowania regulujące stosunki pracy oraz zasady

wynagradzania pracowników, jak również unormowania dotyczące gospodarki Zakładowym Funduszem Świadczeń Socjalnych. Wynagrodzenie dla członków Zarządu unormowane jest w regulaminie wynagradzania członków Zarządu, uchwalonym przez Radę Nadzorczą.

Spółdzielnia posiada opracowaną dokumentację dotyczącą ochrony danych osobowych, w której w 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. Teren oraz obiekty administrowane przez Spółdzielnię zostały objęte monitoringiem wizyjnym. Stosownie do obowiązku wynikającego z RODO, informacja o monitoringu została zamieszczona na wejściach do obiektów oraz na wjazdach na teren Spółdzielni.

Majątek Spółdzielni ubezpieczony był poprzez zawierane umowy ubezpieczenia z firmą UNIQA. Zakres ubezpieczenia obejmował wszystkie składniki majątku Spółdzielni.

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 grudnia 2022 roku stan prawny gruntów będących we władaniu Spółdzielni był uregulowany co ma odzwierciedlenie w księgach wieczystych. W okresie objętym lustracją miały miejsce zmiany w stanie powierzchni gruntów Spółdzielni, które wynikały między innymi z ustanowienia prawa odrębnej własności lokali. Na koniec 2022 roku status odrębnej własności posiadało 458 lokali mieszkalnych; w 2022 roku Spółdzielnia dokonała przeniesienia własności 9 lokali.

Na koniec 2022 roku Spółdzielnia zrzeszała 2.217 członków. Spółdzielnia prowadzi wymagane prawem rejestry – rejestr członków i rejestr lokali, dla których zostały założone księgi wieczyste zgodnie z art. 17⁶ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych oraz rejestry wynikające z jej potrzeb organizacyjno-ewidencyjnych – tj. rejestr wniosków członków o ustanowienie odrębnej własności lokali.

Spółdzielnia prowadzi działalność w zakresie zarządzania nieruchomościami obejmującymi zasoby własne składające się z 20 budynków mieszkalnych i 3 budynków użytkowych. Stan zasobów Spółdzielni zmienił się w stosunku do 2021 roku – co zostało przedstawione w protokole z lustracji. Selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych pod względem oceny stanu estetyczno-technicznego budynków oraz otaczającej je infrastruktury osiedlowej wykazał, że są one utrzymane w czystości i w ogólnie dobrym

stanie porządkowych i technicznym (możliwym do sprawdzenia w trakcie wizualnego przeglądu).

Spółdzielnia posiada unormowania wewnętrzne określające zasady rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania opłat za użytkowanie lokali. W świetle ustaleń:

- ewidencja księgową kosztów i przychodów gospodarki zasobami mieszkaniowymi prowadzona jest odrębnie dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 4 ust. 4¹ pkt 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych;
- zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych zróżnicowano obciążenia kosztami działalności Spółdzielni członków i osób niebędących członkami, którzy są właścicielami lokali lub którym przysługują spółdzielcze własnościowe prawa do lokali;
- Spółdzielnia realizuje wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, który określa, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię a przychodami z opłat zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym;
- wynik na gospodarce zasobami mieszkaniowymi w 2022 roku zamknął się nadwyżką kosztów nad przychodami w wysokości 1.446.489,78 zł – wynik pokrywany jest wynikiem z prowadzonej przez Spółdzielnię działalności gospodarczej i inwestycyjnej;
- Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe – w 2021 roku w wysokości 2.172.485,27 zł oraz w 2022 roku w wysokości 372.640,60 zł, które zostały rozdysponowane na mocy stosownych uchwał Walnych Zgromadzeń – część tych środków zasiliła gospodarkę zasobami mieszkaniowymi niwelując nadwyżki kosztów nad przychodami.

Spółdzielnia w swoich zasobach posiadała 29 lokali usługowych w najmie oraz 11 lokali użytkowych z wyodrębnioną własnością. W 2022 roku umowy najmu lokali użytkowych nie były zmieniane; w zawartych umowach należycie zabezpieczono interesy Spółdzielni.

Zadłużenia w opłatach za używanie lokali mieszkalnych w roku 2022 wynosiły 756.953,08 zł, tj. 4,83% ich rocznego wymiaru. W odniesieniu do lokali użytkowych zadłużenia w opłatach w roku 2022 stanowiły 3,22% ich rocznego wymiaru (48.184,94 zł). We wszystkich latach badanego okresu największy udział w ogólnej kwocie zadłużeń od lokali stanowiły zaległości 3 miesięczne. Analiza zadłużeń wykazała, że na koniec 2022 roku:

- zadłużonych było 67 lokali mieszkalnych, w tym 8 mieszkań z zadłużeniami długoterminowymi – tj. powyżej 6 miesięcy,
- zadłużonych było 33 lokali użytkowych, w porównaniu do 2021 roku lokali zalegających z opłatami było 15.

Lustracja nie wnosi zastrzeżeń w zakresie podejmowanych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych w zakresie zadłużeń w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych, Spółdzielnia powinna kontynuować działania windykacyjne. Rada Nadzorcza uchwałą nr 37/2022 uchwaliła regulamin windykacji zaległych opłat za używanie lokali w Spółdzielni – regulamin nie budzi zastrzeżeń.

Dostawy usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywały się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te zapewniają ochronę jej interesów.

Nadzór techniczny nad zasobami sprawowany był przez Prezesa Zarządu, któremu podlegają pracownicy zatrudnieni w pionie technicznym. Lustracja nie wniosła zastrzeżeń do prowadzenia przez Spółdzielnię spraw związanych z technicznym utrzymaniem nieruchomości.

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. Stosownie do wymogów art. 4 ust. 4¹ pkt 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych – ewidencja wpływów i wydatków funduszu remontowego prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości. Poniesione w 2022 roku nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych budynków wynosiły łącznie 1.728.608,96 zł. Nakłady zostały sfinansowane środkami skumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan na 31 grudnia 2022 roku wynosił 97.864,87 zł.

Roboty remontowe były realizowane przez obcych wykonawców wyłonionych zgodnie z procedurami przetargowymi określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Umowy zawarte z wykonawcami robót remontowych zapewniały ochronę interesów Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada wystarczająco określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Księgi rachunkowe w Spółdzielni są prowadzone w oparciu o dokumentację ustalającą przyjęte Zasady Polityki Rachunkowości Spółdzielni. Dokumentacja przyjętych zasad rachunkowości zawiera wymagane elementy wymienione w art. 10 ust. 1 ustawy o rachunkowości.

Spółdzielnia dokonywała inwentaryzacji składników majątkowych, spełniając wymogi określone przepisami ustawy o rachunkowości.

Sprawozdanie finansowe za 2022 rok zostało sporządzone terminowo, zbadane przez biegłego rewidenta; badający biegły rewident potwierdził poprawność sporządzenia sprawozdania. Sprawozdanie zostało zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie i złożone w ustawowych terminach w Sądzie Rejonowym.

Spółdzielnia posiadała także inwestycję w przygotowaniu:

- Lazurkowe Centrum - zespół budynków wielorodzinnych (budynki A, B i C) z usługami w parterze i garażem podziemnym) – projekt obejmuje łącznie 140 lokali mieszkalnych, 12 lokali użytkowych oraz 382 miejsca postojowe w garażu podziemnym;
- Garaże Wielostanowiskowe z lokalami usługowymi przy ul. Lazurkowej 4 i 6 – dwa budynki obejmujące 470 miejsc postojowych, 90 miejsc postojowych na istniejących parkingach zewnętrznych oraz 3 lokale usługowe;
- Lazurkowa Oaza – projekt obejmuje 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną i drogową.

Koszty związane z przygotowaniem wyżej wymienionych inwestycji wg stanu na koniec 2022 roku wyniosły łącznie 1.866.657,45 zł.

Nadzór inwestorski wykonywany jest przez pracowników Spółdzielni oraz na podstawie umowy ze Spółką JMM Consulting Sp. z o.o., zawartej w dniu 7 kwietnia 2022 roku.

W 2022 roku zostały podpisane umowy rezerwacyjne na wszystkie lokale mieszkalne i użytkowe inwestycji Lazurkowe Apartamenty, co zgodnie z projektem w 100% pokrywało ofertę inwestycyjną Spółdzielni. Lustracja potwierdziła, że umowy o budowę lokali zawierane były według zasad określonych w statucie i regulaminie Spółdzielni.

Badanie lustracyjne nie wykazało nieprawidłowości w sposobie prowadzenia przez Spółdzielnię procesu inwestycyjnego w 2022 roku.

W trakcie badania lustracyjnego zostało przekazane lustratorem pismo członka skierowane do Rady Nadzorczej w celu zbadania zagadnień z zakresu gospodarki remontowej. Kontrolujący zajęli stanowisko w stosunku do problematyki dotyczącej 2022 roku – w toku badania nie stwierdzono nieprawidłowości (co zostało opisane w protokole lustracji w rozdziale C).

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego należy stwierdzić, że działalność Spółdzielni Mieszkaniowej „LAZURKOWA” w Warszawie w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i poza wnioskiem dotyczącym rozważenia wprowadzenia zmian na stronie internetowej Spółdzielni w celu spersonalizowania dostępu do kont dla członków Spółdzielni, Związek nie formułuje innych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie przypomina o dyspozycjach wymienionych w:

- art. 93 § 4 ustawy Prawo Spółdzielcze tj. obowiązku przedstawienia wyników lustracji na najbliższym Walnym Zgromadzeniu;

- art. 38 § 1 pkt. 3 ustawy Prawo spółdzielcze - określającego obowiązek podejmowania uchwały przez Walne Zgromadzenie w sprawie wniosków z przeprowadzonej lustracji;
- art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze – czyli corocznego przekazania Walnemu Zgromadzeniu i podmiotowi przeprowadzającemu lustrację informacji o realizacji wniosków polustracyjnych;
- art. 91 § 1¹ ustawy Prawo spółdzielcze, który określa częstotliwość poddawania się lustracji w okresie budowania przez spółdzielnie mieszkaniowe budynków mieszkalnych i rozliczania kosztów budowy tych budynków.

PREZES ZARZĄDU

Jerzy Jankowski