

**Krajowy Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych
w Warszawie, ul. Prosta 2/14**

PROTOKÓŁ

z lustracji pełnej działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” w Warszawie ul. Lanciego 12, 02-792 Warszawa, tel. (22) 648 74 73 przeprowadzonej w dniach: od 16.09.2013 roku do 31.12.2013 r. z przerwami przez lustratorów:

- Zygryda Sulewskiego - posiadającego uprawnienia lustracyjne Nr 2449/96, nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą,
- Leona Ejsmonta - posiadającego uprawnienia lustracyjne Nr 5968/12 nadane przez Krajową Radę Spółdzielczą,

działających na podstawie upoważnień wystawionych przez Prezesa Zarządu Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, ul. Prosta 2/14.

A. INFORMACJE WSTĘPNE

1. Podstawę prawną przeprowadzenia lustracji stanowią:

- art. 91 ustawy z dnia 19.09.1982 r. – Prawo Spółdzielcze z późniejszymi zmianami i obwieszczeniem Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 23 października 2003 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy – Prawo spółdzielcze (Dz. U. Nr 188 z 2003 r., poz. 1848),
- „Instrukcja o lustracji organizacji spółdzielczych” - stanowiąca załącznik Nr 1 do uchwały Nr 9/2010 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 01.07.2010 r.,
- Statut Spółdzielni.

2. Informacje wstępne

Lustrację ustawową- pełną, Spółdzielni Mieszkaniowej "PRZY METRZE" w Warszawie, zwanej dalej "Spółdzielnią", przeprowadzono na podstawie art. 91-93 ustawy Prawo Spółdzielcze (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 188, poz. 1848 z późniejszymi zmianami), instrukcji w sprawie lustracji organizacji Spółdzielczych z dnia 1 lipca 2010 r. stanowiącej załącznik do Uchwały Nr 16 Zgromadzenia Ogólnego Krajowej Rady Spółdzielczej z dnia 01.07.2010 r. oraz umowy zawartej w dniu 27.08.2013 r. pomiędzy Spółdzielnią a Krajowym Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie.



- Nieruchomość nr 1: ul. Lokajskiego 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24, 26, 28, 30
- Nieruchomość nr 2: ul. Belgradzka 18, 20, 22
- Nieruchomość nr 3: ul. Raabego 1, 3, 4, 5, 6, 6, 8, 9, 10, 11, 12
- Nieruchomość nr 4: ul. Lanciego 10 H
- Nieruchomość nr 5: ul. Lanciego 10 A, 10 B, 10 C, 10 D, 10 E, 10 F
- Nieruchomość nr 6: ul. Lasek Brzozowy 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19, ul. Mandarynki 2, 4, 6, 8, 10, 12, ul. Lanciego 2, 4, 6, 8
- Nieruchomość nr 7: Al. KEN 36 A, 36
- Nieruchomość nr 8: ul. Lanciego 7, 7 A, 7 B, 11
- **Nieruchomość nr 9: ul. Lanciego 9**
- Nieruchomość nr 10: ul. Belgradzka 6
- Nieruchomość nr 11: ul. Raabego 2, 2 A
- Nieruchomość nr 12: ul. Lanciego 12, 14
- Nieruchomość nr 13: ul. Raabego 13
- Nieruchomość nr 14: ul. Lanciego 10 G
- Nieruchomość nr 15: ul. Belgradzka 14.

Według stanu na dzień 31.12.2012 r. Spółdzielnia eksploatowała 4.010 lokali mieszkalnych.

Lokale te były użytkowane jako:

• własnościowe	2.094	tj. 52,22 %
• wyodrębnione	1.760	tj. 43,89 %
• lokatorskie	43	1,07 %
• wynajmowane	27	0,67 %
• ekspektatywa odrębnej własności	50	1,25 %
• bez tytułu prawnego	27	0,67 %
• wolne	9	0,23 %
• razem	4.010	100,00 %

W badanym okresie liczba lokali mieszkalnych nie uległa zmianie. Lustrowana Spółdzielnia nie zatrudnia gospodarzy domów i nie występują służbowe lokale mieszkalne.

Łączna powierzchnia lokali ogrzewanych centralnie i korzystających z ciepłej wody wynosi 230.436,41 m², co stanowi 91,6% powierzchni mieszkalnej.

Wszystkie budynki wyposażone są w mierniki zużycia wody i ciepła oraz zostały ocieplone.

Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych stanowi 91,8%, a lokali użytkowych 8,2% ogólnej powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych.

W dniu 24.10.2013 roku lustrator Leon Ejsmont w obecności pracownika ds. eksploatacji zasobów dokonał oględzin stanu techniczno-porządkowego i estetycznego 9 budynków:

- ul. Lanciego 7, 10G,
- ul. Lokajskiego 6

Koszty te rozlicza się w następujący sposób:

1. Proporcjonalnie do ilości osób w kontekście kosztu: **wywozu nieczystości, dostawy gazu i energii elektrycznej, eksploatacji dźwigów.**
2. Według wskazań wodomierzy **zużycia wody ciepłej i zimnej.**
3. Według odczytu wskazań - **dostawy ciepła.**
4. Proporcjonalnie do liczby lokali w odniesieniu do **kosztów i eksploatacji miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych, ochrony obiektów, eksploatacji domofonów, kosztów działalności społeczno-kulturalnej.**

W badanym okresie były podejmowane przez Radę Nadzorczą następujące uchwały, zatwierdzające plany gospodarczo-finansowe:

na 2010 r.

- Uchwała nr 17/2010 z 07.07.2010 r.,
- Korekta planu gospodarczo-finansowego, uchwała nr 24/2010 z 17.11.2010 r.,
- Uchwała nr 25/2010 z 17.11.2010 r.,

na 2011 r.

- Uchwała nr 20/2011 z 20.07.2011 r.
- Korekta planu gospodarczo-finansowego, uchwała nr 25/2011 z 29.12.2011 r.

na 2012 r.

- Prowizorium planu gospodarczo-finansowego, uchwała nr 16/2012 z 24.10.2012 r.

Z załączników do planów gospodarczo – finansowych za lata 2010 - 2011 r. wynikają następujące stawki opłat eksploatacyjnych (w pozostałych planach: korekta planu za 2011 roku i w planie za 2012 roku podano kwoty globalne opłat eksploatacyjnych, bez podania stawek jednostkowych):

nieruchomość	j.m.	2010 r.				2011 r.	
		od 01.01		od 01.10		od 01.11	
		członkowie	nieczłonkowie	członkowie	nieczłonkowie	członkowie	nieczłonkowie
KEN 36/36A	m ²		3,33		3,14		3,35
Lanciego 10	m ²	2,43	3,12	2,59 ¹	3,29	2,74	3,90
Belgradzka 14	m ²				2,96 ¹		3,03
Lanciego 9	m ²	1,85	3,03	1,95	2,99	1,59	2,75
pozostałe	m ²	1,85	3,03	1,95	2,99	2,05	3,21

¹Belgradzka 14 od 01.12.2010 r.

Z powyższego wynika:

- wzrost opłat jednostkowych dla członków nieruchomości z wyjątkiem Lanciego 9 (obniżka z dniem 01.11.2011 r. z 1,95 zł/m² do 1,59 zł/m²),

- obniżenie opłat jednostkowych dla nieczłonków nieruchomości z wyjątkiem:
Lanciego 9 (obniżka z dniem 01.10.2010 r. z 3,03 zł/m² do 2,99 zł/m² oraz z dniem 01.11.2011 r. z 2,99 zł/m² do 2,75 zł/m²),
KEN 36/36A (obniżka z dniem 01.10.2010 r. z 3,33 zł/m² do 3,14 zł/m² do 30.10.2011 r.).

Pozostałe nieruchomości z wyjątkiem Belgradzkiej 14 (obniżka z dniem 01.10.2010 r. z 3,03 zł/m² do 2,99 zł/m² do 30.10.2011 r.).

W okresie objętym lustracją, przychody i koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi kształtowały się następująco:

przychody gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- w 2010 r. 26.497.513,44 zł
- w 2011 r. 27.278.087,66 zł
- w 2012 r. 28.773.580,45 zł

koszty gospodarki zasobami mieszkaniowymi:

- w 2010 r. 28.698.293,60 zł
- w 2011 r. 29.113.053,78 zł
- w 2012 r. 34.622.134,28 zł

W kosztach gospodarki zasobami mieszkaniowymi obciążającymi lokale mieszkalne największe pozycje kosztów stanowiły:

- koszty eksploatacji i remonty – ich udział wykazuje tendencję malejącą z 40,0% w 2010 r. do 36% w 2012 r.,
- koszty centralnego ogrzewania i ciepłej wody, zmniejszyły się z 23% w 2010 roku do 19,5% w 2012 roku,
- koszt zimnej wody wzrósł z 11,5% w 2010 roku do 12,3% w 2012 roku,
- inne koszty: sądowe, odsetki znaczący wzrost z 1,5% w 2010 r. do 13,5 % w 2012 r.

W badanym okresie wyniki w gospodarce zasobami mieszkaniowymi Spółdzielni przedstawiają się następująco:

- w roku 2010 koszty przewyższyły przychody o kwotę 2.200.780,16 zł, co stanowi 7,7% poniesionych kosztów, przy założeniu w planie po korekcie na poziomie (-) 3.027.213,00 zł;
- w roku 2011 uzyskano nadwyżkę kosztów nad przychodami w kwocie 1.834.966,12 zł, co stanowi 6,3 % poniesionych kosztów, przy założeniu w planie po korekcie (-) 2.825.183,00 zł;
- w roku 2012 koszty przewyższyły przychody o kwotę 5.848.553,83 zł, co stanowi 17% poniesionych kosztów, przy założeniu w planie (-) 2.387.232,00 zł.

W Spółdzielni wystąpiła nadwyżka kosztów nad przychodami GZM:

- w 2010 r. (-) 1.629.000,91 zł,

- w 2011 r. (-) 1.246.658,20 zł,
- w 2012 r. (-) 5.848.553,83 zł.

Zestawienie wyników gzm na poszczególnych nieruchomościach za lata 2010-2012 przedstawia poniższa tabela:

Lp	Wyszczególnienie	2010 r.		2011 r.		2012 r.	
		kwota	na 1 m ² m-cznie	kwota	na 1 m ² m-cznie	kwota	na 1 m ² m-cznie
1.	Lokajskiego 4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,26,28,30	-1 079 634,52	-2,37	-1 292 451,86	-2,83	-2 026 280,29	-4,44
2.	Belgradzka 18,20,22	100 066,94	0,51	56 765,78	0,29	-190 806,64	-0,98
3.	Raabego 1,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12	-473 657,41	-1,35	-556 649,03	-1,59	-1 011 902,77	-2,89
4.	Lanciego 10 H	-74 407,78	-3,14	-64 486,57	-2,73	-97 319,70	-4,11
5.	Lanciego 10A,10B,10C,10D,10E,10F	-159 483,33	-1,11	-142 292,54	-0,99	-316 568,42	-2,20
6.	Lasek Brzozowy 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,15,16,17,18,19, Mandarynki 2,4,6,8,10,12, Lanciego 2,4,6,8	-2 351 990,56	-2,28	-2 381 837,94	-2,31	-3 835 383,08	-3,72
7.	Ken 36/36A	1 578 800,54	3,94	1 917 580,04	4,79	1 867 691,23	4,66
8.	Lanciego 7,7A,7b,11	162 426,88	0,90	263 609,91	1,46	194 496,89	1,08
9.	Lanciego 9	85 096,53	2,30	111 022,63	3,00	84 139,00	2,28
10.	Raabego 13	135 332,52	2,52	175 135,47	3,27	140 944,66	2,63
11.	Lanciego 10G	-127 104,59	-5,03	-178 659,42	-7,07	-272 196,98	-10,76
12.	Belgradzka 14	-10 481,22	-0,13	-135 963,84	-1,69	-385 367,73	-4,80
	razem	-2 215 036,00¹	-0,74	-2 228 227,37²	-0,75	-5 848 553,83	-1,96

¹ bez innych wpływów w kwocie 571.779,25 zł i dotyczących przychodów z najmu

² bez innych wpływów w kwocie 588.307,91 zł dotyczących przychodów z najmu

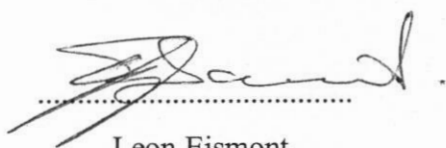
Z powyższego wynika, iż w okresie objętym lustracją:

- w 8 nieruchomościach koszty przewyższały przychody: od 0,13 zł/m² (Belgradzka 14 w 2010 roku) do 10,79 do zł/m² (Lanciego 10G w 2012 r.),
- w 4 nieruchomościach przychody przewyższały koszty: od 0,90 zł/m² (Lanciego 7,7A,7b,11 w 2010 r.) do 4,79 do zł/m² (KEN 36/36A w 2011 r.),
- nieruchomość Belgradzka 18, 20, 22 uzyskała w latach 2010-2011 nadwyżkę kosztów nad przychodami z najmu.

W zdecydowanej większości nieruchomości wskaźnik nadwyżki kosztów nad przychodami przypadający na 1m² w 2010 r. uległ pogorszeniu w 2011 r. i 2012 r., co wynika z braku skutecznej

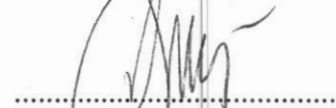
12. Pismo z dnia 04.11.2013 r. Rady Nadzorczej w sprawie rozszerzenia tematyki lustracji.
13. Uchwała nr 23/2010 Rady Nadzorczej z dnia 28.09.2010 r. w sprawie akceptacji wniosku Zarządu w sprawie powierzenia części usług: eksploatacji i konserwacji.
14. Uchwała nr 1/2011 Zebrania Przedstawicieli z dnia 04.06.2011 r.
15. Protokół kontroli kasy.
16. Spis weksli i innych walorów kasy według stanu na dzień 08.11.2013 r.
17. Oferta z dnia 20.01.2011 r. sprzedaży nieruchomości przy ul. Lanciego i Belgradzkiej.

Lustrator



Leon Ejsmont
upr. lustr. 5968/12

Lustrator



Zygfryd Sulewski
upr. lustr. 2449/96

Do stwierdzeń zawartych w protokóle lustracji nie wnosimy zastrzeżeń.



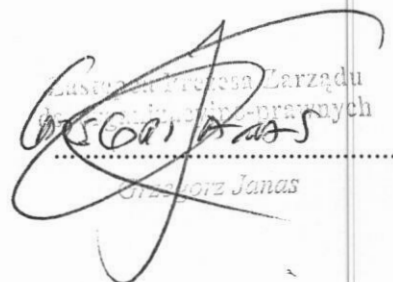
Beata Kunstetter

Warszawa, dnia 27.01.2014 r.

Zarząd Spółdzielni

Prezes Zarządu
SM „Przy Metrze”

Marek Pykalo



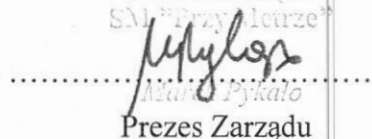
Prezes Zarządu
SM „Przy Metrze”

Grzegorz Janas

Pokwitowanie odbioru protokołu lustracji

Niniejszym kwituję odbiór 2 egzemplarzy protokołu lustracji, po jednym, dla Zarządu i Rady Nadzorczej.

Prezes Zarządu
SM „Przy Metrze”



Marek Pykalo
Prezes Zarządu