



ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA
www.zsrmrp.com.pl

ul. Jasna 1
e-mail: zsrmrp@zsrmrp.com.pl

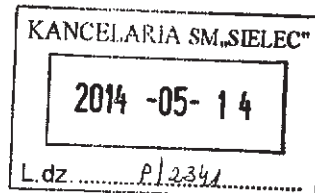
tel./fax 22 827-69-31
tel./fax 22 827-29-87

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 07.05.2014 r.

l.dz. 634/2014



**Zarząd i Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
SIELEC
ul. Legionów 7A
41-200 Sosnowiec**

W wyniku umowy zawartej w dniu 18 lutego 2014 roku między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Spółdzielnią Mieszkaniową „Sielec” w Sosnowcu w dniach od 3 marca 2014 roku do 30 kwietnia 2014 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2011 roku do 31. 12.2013 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. Działalność inwestycyjna:
 - poprawność przygotowania inwestycji;
 - przygotowanie inwestycji;
 - tryb doboru wykonawców inwestycji, treść zawartych umów i ich realizacja;
 - nadzór inwestorski;
 - system finansowania inwestycji;
 - rozliczenie kosztów inwestycji i ustalenie wartości początkowej lokali.
5. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi:
 - stan ilościowy oraz estetyczno-porządkowy i techniczny budynków i 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 (wodno-kanalizacyjne, wywóz śmieci, ciepło).
6. 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.
7. Gospodarka finansowa:
- część ogólna gospodarki finansowej;
 - 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, w tym dotacji budżetowych;
 - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
8. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorom dokumentów oraz wyjaśnień złożonych przez członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni. W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym;
- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni;
- dokumentacja dotycząca wykonanych robót remontowych;
- dokumentacja oraz ewidencja finansowo-księgowa;
- 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 stanowi integralną całość. Protokół lustracji został podpisany bez zastrzeżeń przez Zarząd Spółdzielni.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Sielec” przestrzega obowiązku lustracyjnego określonego w art. 91 §1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna działalności Spółdzielni została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w dniach od 01.03.2011 r. do 10.05.2011 r. i obejmowała całokształt działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2008 r. do 31.12.2010 roku. Na podstawie ustaleń lustracji Związek w liście polustracyjnym z dnia 12.05.2011 roku dokonał oceny działalności Spółdzielni i stwierdził, że poza koniecznością kontynuowania przewidzianych prawem działań windykacyjnych oraz

doprowadzenia do ostatecznego uregulowania stanu prawnego pozostałych gruntów będących w użytkowaniu Spółdzielni, nie formułuje innych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą Walnemu Zgromadzeniu.

W okresie objętym badaniem w Spółdzielni zostały przeprowadzone następujące kontrole zewnętrzne:

Rok 2011

- Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w zakresie stanu sanitarnego budynku przy ul. Harcerskiej. Zaleceń nie sformułowano.
- Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w zakresie oceny przebiegu powszechnej akcji deratyzacyjnej. Zaleceń nie sformułowano.
- Państwowa Inspekcja Pracy w Katowicach w zakresie prawidłowości prowadzenia akt osobowych pracowników. W wyniku kontroli sformułowano zalecenia pokontrolne, które zostały przez Spółdzielnię przyjęte do realizacji.
- Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w zakresie oceny stanu sanitarno-porządkowego placówki biorącej udział w akcji lato w mieście. Zaleceń nie sformułowano.
- Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w zakresie oceny realizacji ogólnych wymogów BHP. Zaleceń nie sformułowano.

Rok 2012

- Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w zakresie oceny stanu sanitarno-porządkowego placówki klub „13 Muz”. Zaleceń nie sformułowano.
- ZUS w zakresie prawidłowości i rzetelności obliczania składek na ubezpieczenia społeczne oraz innych składek, do których pobierania zobowiązany jest zakład. Zaleceń nie sformułowano.
- Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w zakresie oceny stanu sanitarno-porządkowego placówki klub „13 Muz”. Zaleceń nie sformułowano.
- Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w zakresie oceny przebiegu powszechnej akcji deratyzacyjnej. Zaleceń nie sformułowano.

Rok 2013

- Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w zakresie oceny stanu sanitarno-porządkowego placówki klub „13 Muz”. Zaleceń nie sformułowano.
- Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w zakresie oceny przebiegu powszechnej akcji deratyzacyjnej. Zaleceń nie sformułowano.
- Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny w zakresie oceny stanu sanitarno-porządkowego placówki klub „13 Muz”. Zaleceń nie sformułowano.

W badanym okresie wystąpiły zdarzenia uzasadniające konieczność aktualizacji wpisów w rejestrze przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, których Spółdzielnia dokonała w terminach wymaganych przepisami prawa.

Spółdzielnia działała w oparciu o postanowienia statutu znowelizowanego dwukrotnie w okresie objętym badaniem. Ostatnia nowelizacja statutu została dokonana w 2012 r. W wyniku analizy postanowień statutu lustracja ustaliła, iż został on dostosowany do aktualnego porządku prawnego.

W lustrowanym okresie Spółdzielnia posiadała normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, a normy te zostały uchwalone przez organy uprawnione. Ustalenia lustracji wskazują, że regulaminy Spółdzielni zostały dostosowane do postanowień statutu i obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa. Jednakże część z tych norm o odległych datach uchwalenia wymaga analizy w kierunku pełnej zgodności wszystkich zawartych w nich postanowień z obowiązującym porządkiem prawnym.

Zgodnie z postanowieniami statutu obligatoryjnymi organami samorządowymi Spółdzielni w tym okresie były:

- Walne Zgromadzenie;
- Rada Nadzorcza;
- Zarząd.

Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg oraz sposób udokumentowania obrad tego organu.

W 2011 roku miały miejsce zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu; badania nie wykazały nieprawidłowości w sposobie dokonania tych zmian.

W świetle ustaleń lustracji Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni, a w szczególności wypełnianiem zadań wnikających z funkcji kontrolno--nadzorczej, zarządzającej oraz normatywnej. Lustracja stwierdziła, iż:

- decyzje Rady Nadzorczej nie naruszały uprawnień zastrzeżonych ustawowo i statutowo do kompetencji innych organów Spółdzielni;
- udokumentowanie jej posiedzeń oraz pracy dwóch Komisji Rady nie budzi zastrzeżeń;

Zarząd będący organem wykonawczym w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy i ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest głównie oceną pracy tego organu. Z oceny tej wynika przede wszystkim, iż decyzje Zarządu nie naruszyły uprawnień innych organów Spółdzielni oraz obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa. Nie wystąpiły także niedomagania w sposobie przestrzegania przez Zarząd wymogów formalnych Regulaminu Zarządu (m.in.: tryb obradowania i podejmowania uchwał, przestrzeganie ustalonego podziału czynności, sposób udokumentowania pracy).

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała uchwaloną przez Radę Nadzorczą kompletną strukturę organizacyjną, która została dostosowana do aktualnych potrzeb i potencjału Spółdzielni oraz zapewniała prawidłową realizację zadań Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego.

Zagadnienia związane z organizacją pracy zostały unormowane w ramach Regulaminu pracy oraz Regulaminu wynagradzania pracowników Spółdzielni. Lustracja nie wykazała przypadków niedostosowania tych unormowań do Kodeksu pracy oraz przypadków nie respektowania ich postanowień. Ponadto badania wykazały poprawność prowadzenia dokumentacji pracowniczej. Akta osobowe pracowników

były kompletne i prowadzone zgodnie z wymogami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 28 maja 1996 r. w sprawie zakresu prowadzenia przez pracodawców dokumentacji w sprawach związanych ze stosunkiem pracy oraz sposobu prowadzenia akt osobowych /Dz.U. z 1996 r. Nr 62 poz. 286/ z późn. zm.

Spółdzielnia w lustrowanym okresie prowadziła działalność społeczno-kulturalną w klubie „13 Muz”. Działalność ta prowadzona była na podstawie planu pracy Klubu i harmonogramu zajęć. W ramach zajęć w klubie prowadzone były koła zainteresowań tj. koło plastyczne, muzyczne tenisa stołowego oraz manualno-artystyczne.

Spółdzielnia na dzień 31.12.2013 r. posiadała we władaniu 21,3 ha gruntu, w tym o uregulowanym stanie prawnym 19,5 ha. Przy czym 1,9 ha gruntu zajmowane było na podstawie prawa własności a 17,6 ha na podstawie prawa wieczystego użytkowania gruntów. Pozostałe 1,8 ha pozostawało nadal w formie nieuregulowanej. Działania podejmowane przez Spółdzielnię mające na celu doprowadzenie do unormowania stanu prawnego ww. gruntów były prawidłowe i zostały szczegółowo opisane w protokole lustracji. W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła racjonalną gospodarkę gruntami przejawiającą się poszukiwaniem możliwości osiągnięcia pożytków z posiadanych gruntów poprzez ich wydzierżawianie.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko-mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami, a także niewłaściwości w sposobie prowadzenia dokumentacji członkowskiej. Na dzień 31.12.2013 r. w Spółdzielni zrzeszonych było 3.575 członków, w tym zamieszkałych w jej zasobach 3.508. Spółdzielnia prowadziła ponadto wszystkie rejestry określone przepisami prawa. Prowadzone rejestry zawierały wszystkie pozycje przewidziane ustawą i statutem, a ich wpisy uzupełniane były na bieżąco. Uporządkowania wymagają jednak kwestie lokali zajmowanych bez tytułu prawnego, których na koniec 2013 r. było 22.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia nie prowadziła nowych inwestycji, tylko została dokończona inwestycja polegająca na przebudowie i rozbudowie pawilonu usługowo – administracyjnego przy ul. Legionów 7A, w zakresie budowy windy dla osób niepełnosprawnych.

W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła eksploatację zasobów własnych. Na dzień 31.12.2013 r. Spółdzielnia zarządzała 59 nieruchomościami o łącznej liczbie lokali mieszkalnych 4.015 oraz 123 lokali użytkowych. Przeprowadzony podczas lustracji selektywny przegląd zasobów Spółdzielni wykazał, iż są one utrzymane w czystości i we właściwym stanie estetyczno-porządkowym. Gospodarka zasobami mieszkaniowymi w latach 2011-2013 zamknęła się nadwyżką kosztów nad przychodami w kwocie:

Rok 2011 - /-69.516,87/ zł;

Rok 2012 - /-390.418,94/ zł;

Rok 2013 - /-600.848,00/ zł.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 u.s.m różnica między kosztami a przychodami w gospodarce zasobami mieszkaniowymi zwiększała odpowiednio koszty tej gospodarki w roku następnym. Nadwyżki kosztów nad przychodami na gospodarce zasobami mieszkaniowymi były planowane i wynikały z faktu, że pożytki osiągnięte z pozostałej

działalności gospodarczej Spółdzielni przeznaczane były na dofinansowanie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi. Poniesione koszty zostały w pełni pokryte przychodami uzyskanymi z pozostałej działalności gospodarczej Spółdzielni.

Z ustaleń lustracji wynika, iż Spółdzielnia stosownie do postanowień art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadziła ewidencję i rozliczanie ponoszonych kosztów i uzyskiwanych przychodów odrębnie dla każdej nieruchomości.

Zysk finansowy netto osiągnięty z pozostałej działalności gospodarczej w latach 2011 – 2013 był przeznaczany na cele określone w uchwale Walnego Zgromadzenia. Uzyskany wynik finansowy netto na pozostałej działalności gospodarczej w poszczególnych latach objętych lustracją kształtowała się następująco:

Rok 2011 – 1.101.549,09 zł;

Rok 2012 – 1.005.966,25 zł;

Rok 2013 - 1.000.593,86 zł.

Według stanu na 31.12.2013 roku zadłużenia z tytułu opłat za użytkowanie lokali mieszkalnych, użytkowych, garaży oraz z tytułu dzierżawy terenu wynosiły 1.830.951 zł, co stanowiło 6,9% rocznego wymiaru tych opłat. W badanym okresie Spółdzielnia prowadziła przewidziane prawem działania windykacyjne, które należy nadal kontynuować.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi, a dotyczy to zarówno sposobu wyboru najemców jak i treści zawartych z nimi umów. Zawarte umowy w sposób wystarczający zabezpieczają interesy Spółdzielni. Spółdzielnia uzyskuje dodatkowe przychody z tytułu dzierżawy terenu, udostępnienia budynków celem świadczenia usług Internetu, telewizji kablowej, reklam, udostępnienie terenu na parkingi.

Spółdzielnia zawarła także umowy z dostawcami usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów, a umowy te zapewniały ochronę interesów Spółdzielni.

W badanym okresie stosownie do wymogów art. 62 Prawa budowlanego Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów, co pozwoliło na ustalenie potrzeb remontowych i opracowanie rocznych planów remontów. Przeprowadzone zostały także kontrole stanu technicznej sprawności instalacji budynków, co znajduje odzwierciedlenie w książkach obiektu budowlanego. Z ustaleń lustracji wynika także, iż dla wszystkich budynków zostały założone książki obiektu budowlanego spełniające wymogi określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 roku w sprawie książki obiektu budowlanego (Dz. U. nr 120 poz. 1134), a sposób prowadzenia tych książek odpowiada wymogom określonym w tym Rozporządzeniu.

W latach 2011–2013 Spółdzielnia prowadziła intensywne działania termomodernizacyjne w zakresie usuwania z elewacji budynków płyt z domieszką azbestu i ponowne docieplenie zgodnie z obowiązującymi normami technicznymi /10 budynków wielorodzinnych i 1 budynek w trakcie realizacji/. Poniesione nakłady w okresie objętym badaniem na ten cel wyniosły 13.540.532,80 zł.

W latach 2011-2013 nakłady na zaspokojenie potrzeb technicznych zasobów Spółdzielni wyniosły łącznie 26.049.836,40 zł. Na dzień 31.12.2013 r. saldo funduszu

remontowego było ujemne i wynosiło /-3.093.468,78/ zł. Spółdzielnia oprócz odpisów na fundusz remontowy od lokali mieszkalnych oraz środków pochodzących z dodatkowej działalności gospodarczej korzystała także z pożyczek i kredytów z WFOŚiGW w części umarzanych oraz z dofinansowania otrzymanego od Gminy. Łącznie z WFOŚiGW Spółdzielnia otrzymała 3.068.791,00 zł pożyczki celowej przeznaczonej na usuwanie z elewacji płyt z domieszką azbestu z budynków mieszkalnych i ponowne ich ocieplenie zgodnie z obowiązującymi normami technicznymi. Roboty remontowe i konserwacyjne w zasobach Spółdzielni realizowane były przez obcych wykonawców wyłonionych w sposób zgodny z obowiązującymi unormowaniami wewnętrznymi, a umowy zawarte z tymi wykonawcami zapewniały ochronę interesów Spółdzielni. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w sposobie realizacji umów o roboty remontowe zawartych z wykonawcami zewnętrznymi. Zastrzeżeń nie budzi także sposób sprawowania przez Spółdzielnię nadzoru nad realizowanymi remontami.

Spółdzielnia posiada wystarczająco określone podstawy normatywne gospodarki finansowej. Ewidencja księgowa Spółdzielni jest prowadzona w oparciu o Politykę rachunkowości i Zakładowy Plan Kont dostosowany do wymogów ustawy o rachunkowości. Sprawozdania finansowe Spółdzielni były sporządzane w przypisanym prawem terminie. Sprawozdania te zostały zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie i złożone w KRS, Urzędzie Skarbowym i ogłoszone w Monitorze Spółdzielczym B. Spółdzielnia wypełniała także obowiązek wynikający z art. 64 ustawy o rachunkowości w zakresie badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta.

Lustracja wykazała poprawność prowadzenia przez Spółdzielnię rozliczeń finansowych z członkami z tytułu wkładów, a także w zakresie zgodności rozliczeń kosztów ogólnych Spółdzielni z wymogami ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych i ustawy o rachunkowości.

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na terminowych lokatach bankowych uzyskując dodatkowe, znaczne dochody ca 1.010.334 zł. Zobowiązania o charakterze publiczno-prawnym regulowane były przez lustrowaną jednostkę na bieżąco. Spółdzielnia konsekwentnie realizowała także przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące określenia przedmiotu odrębnej własności lokali i przenoszenia jej własności na członków, a prawidłowość tych działań nie budzi zastrzeżeń.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, iż działalność Spółdzielni w okresie objętym badaniem prowadzona była prawidłowo i poza koniecznością kontynuowania realizowanych działań mających na celu pełne uregulowanie stanu prawnego posiadanych gruntów oraz dokonania analizy norm wewnętrznych o charakterze regulaminowym o odległych datach ich uchwalenia, Związek nie formułuje innych wniosków do przedstawienia przez Radę Nadzorczą na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.