



# ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA  
www.zrsmrp.com.pl

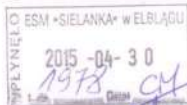
ul. Jasna 1  
e-mail: zrsmrp@zrsmrp.com.pl

tel./fax 22 827-69-31  
tel./fax 22 827-29-87  
fax 22 596-43-27

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 20.04.2015 r.



L.dz. 558 /2015

Elbląska  
Spółdzielnia Mieszkaniowa  
„Sielanka”  
ul. Gwiazdna 26/27  
82-300 Elbląg

Zgodnie z umową zawartą w dniu 6 października 2014 roku między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Elbląską Spółdzielnią Mieszkaniową „Sielanka” w Elblągu 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. 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).

2

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),
  - rozliczenia finansowe z członkami z tytułu wkładów.
7. Ocena realizacji przez Spółdzielnię obowiązków wynikających z ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Lustracja nie obejmowała badań sprawozdań finansowych Spółdzielni w rozumieniu art. 64 ustawy o rachunkowości jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

Ustalenia lustracji wynikają ze stwierdzonych faktów na podstawie przedłożonych lustratorowi dokumentów oraz wyjaśnień udzielonych przez członków Zarządu i podległych im pracowników Spółdzielni.

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,
- dokumentacja pracy organów samorządowych Spółdzielni,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja nadzoru technicznego nad zasobami i dokumentacja dotycząca wykonanych remontów,
- dokumentacja i ewidencja finansowo-księgową,
- plany gospodarczo-finansowe.

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

Poprzednia lustracja została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w 2011, a jej przedmiotem była działalność Spółdzielni w latach 2008-2010. W liście polustracyjnym z dnia 09.02.2012 r. Związek przedstawił pozytywną ocenę działalności Spółdzielni nie sformułował wniosków polustracyjnych.



W latach 2011 – 2013 Spółdzielnia została także poddana kontroli przez PKO BP SA – 12 kontroli, Zakład Ubezpieczeń Społecznych, Powiatową Stację Sanitarno-Epidemiologiczną – 2 kontrole, Urząd Skarbowy oraz Państwową Straż Pożarną - 4 kontrole.

Zalecenia pokontrolne wydane przez Komendanta Miejskiego PSP zostały zrealizowane, a z pozostałych protokołów pokontrolnych wynika, że nieprawidłowości nie stwierdzono.

W okresie objętym lustracją Spółdzielnia działała w oparciu o statut uchwalony przez Zebranie Przedstawicieli Członków w dniu 19.04.2010 r. i wpisany do KRS postanowieniem z dnia 17.06.2010 r. Statut ten jest dostosowany do wymogów Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych.

Wewnętrzny system normatywny Spółdzielni tworzą również unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym, których konieczność posiadania wynika z postanowień statutu i jej potrzeb. Regulaminy te są kompletne, poprawne merytorycznie oraz dostosowane do postanowień znowelizowanego statutu i stanu prawnego obowiązującego spółdzielnie mieszkaniowe.

W okresie objętym lustracją odbyły się trzy Walne Zgromadzenia Członków. Zostały one zwołane z częstotliwością, w terminach oraz w sposób zgodny z wymogami ustawy i statutu. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg obrad oraz sposób ich udokumentowania nie budzi zastrzeżeń.

W związku z upływem kadencji, w 2012 roku nastąpiły zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej; poprawność przeprowadzonych wyborów oraz sposób ich udokumentowania nie budzi zastrzeżeń.

Rada Nadzorcza zgodnie z zakresem swoich kompetencji sprawowała nadzór i kontrolę nad gospodarką finansową spółdzielni, eksploatacją zasobów mieszkaniowych, sprawami członkowsko-mieszkaniowymi oraz zagadnieniami organizacyjnymi i statutowo-samorządowymi. Podjęte przez Radę Nadzorczą uchwały dotyczyły spraw wynikających ze statutowych kompetencji tego organu i zostały właściwie udokumentowane.

Nie stwierdzono także nieprawidłowości w funkcjonowaniu Zarządu, który jako organ wykonawczy w strukturze organów samorządowych pełnił jednocześnie rolę kierowniczą w bieżącej działalności Spółdzielni rozumianej jako podmiot gospodarczy, a ocena działania Spółdzielni zawarta w niniejszym liście polustracyjnym jest przede wszystkim oceną działania tego organu.

Podjęte przez Zarząd decyzje były zgodne z aktualnym stanem prawnym i nie wykraczały poza kompetencje tego organu. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji pracy Zarządu.

Statutowymi organami Spółdzielni są także Rady Osiedla, których zakres kompetencji oraz tryb obradowania normuje statut oraz regulamin uchwalony przez Radę Nadzorczą. W okresie objętym lustracją działało pięć Rad Osiedli co odpowiadało pięciu rejonom eksploatacyjnym funkcjonującym w Spółdzielni.

Struktura organizacyjna Spółdzielni, unormowana decyzją Rady Nadzorczej, jest dostosowana do form oraz skali prowadzonej działalności i zapewnia warunki prawidłowego jej funkcjonowania Spółdzielni jako podmiotu gospodarczego.

Akta pracownicze są kompletne i prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zasady wynagradzania i organizacji pracy normuje regulamin oraz Zakładowy Układ Zbiorowy Pracy.

Funkcjonujący w Spółdzielni system kontroli gospodarczej i ochrony mienia precyzyjnie określa procedury zabezpieczenia majątku i jego inwentaryzacji, obiegu i kontroli dokumentów oraz kontroli operacji gospodarczych. Czynności te są realizowane przez członków Zarządu i poszczególnych pracowników w zakresie kontroli funkcjonalnej, wynikającej z zakresu obowiązków oraz przez Radę Nadzorczą w ramach uprawnień nadzorczo-kontrolnych.

Spółdzielnia prowadzi w szerokim zakresie działalność społeczno-kulturalną. Koszty prowadzenia tej działalności oraz źródła jej finansowania są elementami rocznych planów gospodarczo-finansowych, a do źródeł tych zaliczyć należy przychody własne tej działalności, wpływy z opłat za używanie lokali oraz pożytki z działalności gospodarczej Spółdzielni.

Stan prawny gruntów pozostających we władaniu Spółdzielni jest w pełni uregulowany (wieczyste użytkowanie i współużytkowanie – 8,7%, własność i współwłasność – 91,3%). Umożliwiło to bieżącą realizację wniosków członków o ustanowienie odrębnej własności lokali; wg stanu na koniec 2013 roku prawo odrębnej własności posiadało 2 916 lokali mieszkalnych, co stanowi 42,9% ogółu mieszkań.

Ustalenia lustracji w zakresie spraw członkowskich i dyspozycji lokalami wykazały zgodność ich prowadzenia z przepisami prawa oraz postanowieniami statutu. Czynności związane z przyjęciem w poczet członków jak również dotyczące ustania członkostwa były prowadzone z zachowaniem terminów i procedur określonych w statucie. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów.



Działalność Spółdzielni w sferze zarządzania nieruchomościami obejmuje 104 nieruchomości, w tym 47 nieruchomości mieszkalnych, 35 nieruchomości garażowych, 10 nieruchomości - wolnostojące lokale użytkowe, 12 nieruchomości - grunty niezabudowane. Przeprowadzony w trakcie lustracji selektywny przegląd zasobów mieszkaniowych wykazał, iż są one utrzymane w czystości, należytym stanie estetyczno-porządkowym oraz technicznym – możliwym do ustalenia na podstawie wizualnego przeglądu.

W latach 2011-2013 wyniki z całokształtu działalności Spółdzielni były dodatnie i przedstawiały się następująco:

- 816 384,11 zł w 2011 roku,
- 559 879,93 zł w 2012 roku,
- 864 917,10 zł w 2013 roku

Uwzględniono w tym wyniki gospodarki zasobami mieszkaniowymi, jak również gospodarkę lokalami użytkowymi, działalność finansową i pozostałą operacyjną, co było zgodne z unormowaniami wewnętrznymi oraz stosownymi uchwałami najwyższego organu Spółdzielni.

Zgodnie z art. 5 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zróżnicowano obciążenia kosztami działalności Spółdzielni członków i osoby, które nie są członkami, a posiadają prawa lokali.

W okresie objętym lustracją wskaźnik zaległości z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i garaży kształtował się na poziomie 4% rocznego wymiaru opłat od tych lokali. W odniesieniu do należności od lokali użytkowych wskaźnik zaległości na koniec 2013 r. stanowił 3,9% rocznego wymiaru opłat.

Występujący poziom zaległości w opłatach za używanie lokali jest niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych co świadczy o skuteczności prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w gospodarce lokalami użytkowymi w zakresie zgodności wyboru najemców tych lokali z normami wewnętrznymi Spółdzielni. W umowach najmu lokali i dzierżawy terenów interesy Spółdzielni zostały należyście zabezpieczone, a postanowienia tych umów były realizowane.

Spółdzielnia posiada umowy zawarte ze wszystkimi dostawcami usług komunalnych i innych usług związanych z eksploatacją nieruchomości. Umowy te są kompletne, a interesy Spółdzielni zostały w nich należyście zabezpieczone.

W latach 2011-2013 Spółdzielnia przeprowadzała okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów mieszkaniowych, które były podstawą do sporządzania rocznych, rzeczowo-finansowych planów remontów. Przeprowadzono także kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków określone art. 62 Prawa budowlanego. Wyniki tych kontroli odnotowano w książkach obiektu budowlanego, prowadzonych dla wszystkich budynków Spółdzielni zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Poniesione przez Spółdzielnię nakłady na realizację robót remontowych w badanym okresie wynosiły:

- w 2011 r. - 6 939 862,17 zł,
- w 2012 r. - 6 780 054,38 zł,
- w 2013 r. - 5 293 455,58 zł.

Zostały one sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, którego stan koniec 2013 r. wynosił 3 736 785,84 zł.

Ponadto, w latach 2011-2013, Spółdzielnia zrealizowała trzy projekty unijne na łączną kwotę 9 950 841,10 zł, w tym kwota dotacji pozyskana z funduszy europejskich wyniosła 4 581 682,10 zł. Projekty te dotyczyły:

1. Poprawy warunków technicznych oraz zwiększenia efektywności energetycznej przy zastosowaniu innowacyjnych technologii w budynkach ESM „Sielanka”,
2. Wzmocnienie funkcji społecznych przez adaptację pomieszczeń na świetlice osiedlową,
3. Usprawnienie obsługi mieszkańców i kontrahentów ESM „Sielanka” poprzez wdrożenie systemu e-usług w obszarze zarządzania mediami.

Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości realizowane były przez obcych wykonawców wyłanianych w trybie przetargów organizowanych w sposób zgodny z unormowaniami wewnętrznymi Spółdzielni. Umowy zawarte z tymi wykonawcami zapewniały należyłą ochronę interesów Spółdzielni poprzez postanowienia określające m.in. kary za złą jakość lub nieterminowe wykonanie prac. Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w zakresie realizacji przedmiotu tych umów, ich udokumentowaniu oraz w sposobie dokonanych rozliczeń. Zastrzeżeń nie budzi także nadzór nad realizowanymi remontami sprawowany przez pracowników Spółdzielni posiadających wymagane uprawnienia zawodowe.

Przedmiotem lustracji były także zagadnienia przedstawione w piśmie grupy mieszkańców skierowanym do Ministerstwa Infrastruktury i Rozwoju, dotyczące przebudowy infrastruktury technicznej obejmującej budynki przy ul. Robotniczej 160, Płk. Dąbka 67 i 69.

Ustalenia dotyczące tych zagadnień przedstawiono na str. 81-86 protokołu. Z ustaleń lustracji wynika, że działania Spółdzielni były prawidłowe i zgodne z unormowaniami wewnętrznymi.

Koncepcja przebudowy infrastruktury osiedla, przed wprowadzeniem zamierzenia do realizacji, była konsultowana z mieszkańcami z zachowaniem procedur obowiązujących w Spółdzielni. Decyzję o montażu szlabanu na wjeździe do osiedla podjęli użytkownicy lokali mieszkalnych w drodze badania ankietowego, które zostało przeprowadzone w myśl postanowień „Regulaminu określającego zasady uczestnictwa w wydatkach związanych z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości...”. Taki tryb postępowania obowiązywał również przy planowaniu montażu kolejnych dwóch szlabanów i zgodnie z wolą członków Spółdzielnia odstąpiła od montażu tych szlabanów.

Ustalenia lustracji wykazały również, że Spółdzielnia realizowała przebudowę infrastruktury osiedla obejmującego ul. Robotniczą 160 i ul. Płk. Dąbka 67,69 zgodnie z wolą mieszkańców, ze środków własnych funduszu remontowego.

Badania lustracyjne nie potwierdziły również zarzutu dotyczącego nieusuwania przez Spółdzielnię barier architektonicznych. Realizując przedmiotowe przedsięwzięcie Spółdzielnia przestrzegała wymogów określonych w obowiązujących przepisach oraz unormowaniach wewnętrznych. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w sposobie wykorzystania środków pozyskanych z funduszy unijnych, co wynika z kontroli sporządzonych przez zewnętrznych audytorów.

Spółdzielnia posiada określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Ewidencja księgową Spółdzielni prowadzona była na bieżąco w oparciu o Zakładowy Plan Kont dostosowany do wymogów ustawy o rachunkowości.

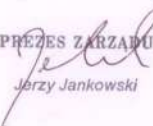
Stosownie do wymogów art. 64 tej ustawy sprawozdania finansowe Spółdzielni za lata 2011-2013 zostały poddane badaniu przez podmioty uprawnione z listy Krajowej Izby Biegłych Rewidentów i uzyskały pozytywną opinię. Sprawozdania te były zatwierdzone przez Walne Zgromadzenie Członków oraz terminowo złożone w uprawnionych instytucjach.

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości w prowadzeniu przez Spółdzielnię gospodarki kasowej, w zakresie zgodności rozliczeń kosztów ogólnych z wymogami ustawy o rachunkowości oraz rozliczeń z bankiem z tytułu spłaty kredytów mieszkaniowych i należnych odsetek.

Ogólna sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiła bieżące regulowanie zobowiązań o charakterze publiczno-prawnym oraz wobec dostawców robót i usług. Spółdzielnia posiadała

również wolne środki finansowe zdeponowane na terminowych lokatach i rachunkach bankowych, od których uzyskała dodatkowe przychody z tytułu oprocentowania zasilające jej gospodarkę.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, iż działalność Spółdzielni w okresie objętym lustracją prowadzona była prawidłowo i Związek nie formułuje wniosków i zaleceń do przedstawienia przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu Członków

PREZES ZARZĄDU  
  
 Jerzy Jankowski