



# ZWIĄZEK REWIZYJNY SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWYCH RP

00-013 WARSZAWA  
www.zrsmrp.com.pl

Jeleniogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
58-506 Jelenia Góra, ul. Różyckiego 19  
REGON 14157

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

wzrost  
dnia 2016-11-14  
L.dz. 4245  
skartowano do  
Podpis

Warszawa, dnia 7 listopada 2016 roku.

L dz. 1298/2016

Jeleniogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa  
ul. Różyckiego nr 11  
58 – 506 Jelenia Góra

W wyniku umowy z dnia 20 czerwca 2016 roku zawartej między Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Jeleniogórską Spółdzielnią Mieszkaniową w Jeleniej Górze w dniach od 5 września do 21 października 2016 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja pełna działalności Spółdzielni za okres od 1.01.2013 roku do 31.12.2015 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).

**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 funduszków, 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 badania sprawozdań finansowych Spółdzielni w trybie art. 64 ustawy o rachunkowości, jak również weryfikacji rozliczeń kosztorysowych.

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

W szczególności ustaleniom lustracji służyły:

- statut i inne uregulowania wewnętrzne Spółdzielni,
- uchwały i decyzje organów samorządowych, w tym protokoły z posiedzeń,
- dokumenty członkowskie,
- dokumentacja dotycząca robót remontowych,
- dokumenty finansowo-księgowe,
- 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 przez Zarząd Spółdzielni bez zastrzeżeń.

Jeleniogórska Spółdzielnia Mieszkaniowa w Jeleniej Górze przestrzega obowiązku określonego art. 91 § 1 Prawa spółdzielczego albowiem poprzednia lustracja pełna została przeprowadzona w 2013 roku obejmując całość działania Spółdzielni w latach 2010 - 2012. Na podstawie tych badań w liście polustracyjnym z dnia 10.05.2013 roku Związek pozytywnie ocenił działalność Spółdzielni i - poza wnioskiem o zwiększenie skuteczności windykacji opłat za używanie lokali - nie przedstawił innych wniosków polustracyjnych. Wniosek ten został przyjęty do realizacji przez doroczne Walne Zgromadzenie w 2013 roku. Ustalenia lustracji wskazują, że Spółdzielnia podjęła stosowne działania w celu realizacji tego wniosku, co skutkowało obniżeniem poziomu zadłużeń w

opłatach od lokali mieszkalnych. Zarząd przedstawił Związkowi i Walnym Zgromadzeniom informację o realizacji wniosków polustracyjnych, co wypełnia wymogi określone art. 93 § 1b Prawa spółdzielczego.

W latach 2013-2015 podstawą działania Spółdzielni były kolejno dwa statuty:

- pierwszy – ze zmianami uchwalonymi i zarejestrowanymi w 2012 roku; statut ten był przedmiotem badań poprzedniej lustracji, która nie wykazała jego mankamentów,
- drugi – ze zmianami uchwalonymi w 2014 roku i zarejestrowanymi przez sąd w tekście jednolitym w dniu 27.08.2014 roku; statut ten dostosowany jest do obowiązujących spółdzielnie mieszkaniowe przepisów prawa.

Spółdzielnia posiada wymagane statutem normy wewnętrzne o charakterze regulaminowym, a normy te zostały uchwalone przez organy uprawnione. Lustracja nie wykazała mankamentów postanowień regulaminowych.

W latach 2013 - 2015 zgodnie ze statutem Spółdzielni jej organami były Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza, Zarząd oraz Rady Nieruchomości. Lustracja nie wykazała uchybień i nieprawidłowości odnośnie częstotliwości, terminowości i sposobu zwołania Walnych Zgromadzeń odbywanych w częściach. Zastrzeżeń nie budzi także przebieg oraz sposób udokumentowania obrad tego organu.

W świetle ustaleń lustracji:

- w czerwcu 2014 roku miały miejsce zmiany w składzie osobowym Rady Nadzorczej w związku z upływem kadencji dotychczasowego składu tego organu; badania nie wykazały niewłaściwości w sposobie dokonania tych zmian,
- Rada Nadzorcza zajmowała się istotnymi sprawami Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem zadań wynikających z funkcji kontrolno – nadzorczej, normatywnej oraz zarządzającej,
- decyzje Rady Nadzorczej nie naruszyły kompetencji innych organów Spółdzielni,
- decyzje Rady Nadzorczej ukierunkowały prace Komisji Rady,
- częstotliwość posiedzeń Rady Nadzorczej i sposób ich udokumentowania zastrzeżeń nie budzi,
- nie wystąpiły niewłaściwości w sposobie wypełniania przez Zarząd wymogów formalnych regulaminu Zarządu (m.in. tryb obradowania i podejmowania uchwał, udokumentowanie posiedzeń),
- 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, że decyzje Zarządu nie naruszyły uprawnień innych organów Spółdzielni,

- Rady Nieruchomości wypełniały zadania opiniotwórcze określone dla tych organów w normach wewnętrznych Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada uchwaloną przez Radę Nadzorczą strukturę organizacyjną, która corocznie była aktualizowana, a struktura ta jest kompletna i zapewnia warunki prawidłowej realizacji zadań Spółdzielni. W latach 2013 – 2015 średnioroczna liczba zatrudnionych oraz struktura zatrudnionych odpowiadała ustaleniom struktury organizacyjnej oraz planom gospodarczo – finansowym. W badanym okresie dokumentacja pracownicza była prowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a organizację pracy oraz zasady wynagradzania pracowników określały stosowne unormowania (regulamin pracy, regulamin wynagradzania pracowników oraz odrębne zasady wynagradzania członków Zarządu); lustracja nie wykazała przypadków nieprzestrzegania ich postanowień. Spółdzielnia wdrożyła system kontroli gospodarczej i ochrony mienia, a przyjęte rozwiązania oraz sposób ich realizacji nie budzą zastrzeżeń.

Pozytywnie należy ocenić fakt, iż Spółdzielnia wykorzystując własną bazę lokalową prowadzi różnorodne formy działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej. W badanym okresie koszty prowadzenia tej działalności były finansowane środkami pozyskanymi z Urzędu Miasta i sponsorów, a w 2015 roku również częścią nadwyżki bilansowej za 2014 rok.

Pozytywnie również należy ocenić fakt, iż wszystkie grunty będące we władaniu Spółdzielni posiadają uregulowany stan prawny; umożliwiło to realizację postanowień ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczących określenia przedmiotu odrębnej własności lokali (vide str. 47 i 93 pr. lustracji).

Lustracja nie wykazała nieprawidłowości i uchybień w prowadzeniu przez Spółdzielnię spraw członkowsko – mieszkaniowych oraz dyspozycji lokalami. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji członkowskiej oraz wymaganych prawem rejestrów.

Przeprowadzona w trakcie lustracji selektywna wizytacja zasobów mieszkaniowych Spółdzielni wykazała, iż są one utrzymane w czystości i w ogólnie należyтым stanie estetyczno - porządkowym oraz technicznym – możliwym do ustalenia w trakcie wizualnego oglądu. Na uwagę zasługuje fakt, iż na dzień 31.12.2015 roku 95 budynków mieszkalnych posiadało docieplenie ścian zewnętrznych oraz stropodachów, co stanowi ok. 70,4% wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się w zasobach Spółdzielni.

W świetle ustaleń lustracji:

1. W badanym okresie Spółdzielnia realizowała wymogi określone w art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych dotyczące prowadzenia odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencji i rozliczeń przychodów oraz kosztów, o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. Spółdzielnia wypełniła również wymogi art. 6 ust. 1 ustawy o



spółdzielniach mieszkaniowych określającego, że różnica między kosztami eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości zarządzanej przez Spółdzielnię na podstawie art. 1 ust. 3 u.s.m., a przychodami z opłat o których mowa w art. 4 ust. 1-2 i 4 u.s.m. zwiększa odpowiednio przychody lub koszty eksploatacji i utrzymania danej nieruchomości w roku następnym.

2. W latach 2013 – 2015 gospodarka zasobami mieszkaniowymi w skali całej Spółdzielni zamknęła się nadwyżką przychodów nad kosztami, a wysokość tych nadwyżek wyniosła: w 2013 roku – 760.448 zł., w 2014 roku – 981.142 zł., a w 2015 roku – 1.235.134 zł.; nadwyżki te są wypadkową dodatnich i ujemnych wyników finansowych tej gospodarki w poszczególnych nieruchomościach (vide tabele nr 9a – 9c – załączniki do pr. lustracji).
3. We wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia uzyskała nadwyżki bilansowe netto (vide tabela nr 9 – załącznik do pr. lustracji) z tytułu prowadzenia pozostałej działalności nie kwalifikowanej jako gospodarka zasobami mieszkaniowymi (opodatkowanej podatkiem dochodowym od osób prawnych). O sposobie rozdysponowania tych nadwyżek zadecydowały doroczne Walne Zgromadzenia przeprowadzone w latach 2014 – 2016.
4. W badanym okresie Spółdzielnia dokonała rozliczeń z użytkownikami lokali z tytułu dostawy ciepła oraz zimnej wody, a podstawą przeprowadzenia tych rozliczeń były postanowienia jej norm wewnętrznych.

Według stanu na dzień 31.12.2015 roku kwota zaległości w opłatach eksploatacyjnych od lokali mieszkalnych w skali całej Spółdzielni wyniosła 1.424.771 zł., co stanowiło 4,31% rocznego wymiaru tych opłat; poziom tych zadłużeń zmalał w stosunku do poziomu z 31.12.2013 roku (6,43%). Natomiast wzrósł w badanym okresie (z 7,17% na koniec 2013 roku do 8,77% na koniec 2015 roku) poziom zaległości w opłatach od lokali użytkowych. Poziom zaległości w opłatach od lokali mieszkalnych na koniec 2015 roku był niższy od przeciętnego w spółdzielniach mieszkaniowych, natomiast w przypadku lokali użytkowych - poziom ten był zbliżony do przeciętnego. Wskazuje to na konieczność kontynuowania prowadzonych przez Spółdzielnię działań windykacyjnych, a szczególnie w stosunku do użytkowników lokali użytkowych.

W badanym okresie dostawa usług komunalnych oraz innych usług związanych z eksploatacją zasobów Spółdzielni odbywała się na podstawie umów zawartych z usługodawcami, a umowy te zapewniają ochronę jej interesów.

W świetle ustaleń lustracji we wszystkich latach badanego okresu Spółdzielnia przeprowadziła okresowe przeglądy stanu technicznego zasobów oraz kontrole stanu technicznej sprawności instalacji i elementów budynków

wymagane art. 62 Prawa budowlanego, a wyniki tych kontroli i przeglądów posłużyły do sporządzenia rocznych rzeczowo – finansowych planów remontów, z wyszczególnieniem wyodrębnionych nieruchomości, które uchwaliła Rada Nadzorcza. Dla każdego budynku założono ksiązkę obiektu budowlanego, a sposób prowadzenia tych ksiąg zastrzeżeń nie budzi.

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. Ewidencja wpływów i wydatków tego funduszu prowadzona jest w podziale na poszczególne nieruchomości, z uwzględnieniem wpływów i wydatków funduszu remontowego tych nieruchomości, co odpowiada wymogom art. 4 ust. 4<sup>1</sup> pkt. 2 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Poniesione w badanym okresie nakłady na roboty remontowe (bez dociepleń) wyniosły:

- w 2013 roku – 6.568.158 zł,
- w 2014 roku – 7.016.529 zł,
- w 2015 roku – 8.925.731 zł.

Ponadto, Spółdzielnia zrealizowała roboty związane z termomodernizacją 22 budynków. Wszystkie poniesione przez nią nakłady na realizację w/w robót zostały sfinansowane środkami zakumulowanymi na funduszu remontowym, z wyodrębnieniem analitycznym funduszu na docieplenia. Środki te pochodziły z odpisów od lokali oraz innych przychodów funduszu remontowego, w tym z dotacji z funduszu zasobowego, co było zgodne z uchwałą nr 2/2004 Zebrania Przedstawicieli Członków z 2004 roku.

Roboty związane z potrzebami technicznymi nieruchomości Spółdzielni realizowane były przez własne służby oraz przez obcych wykonawców, którzy zostali wyłonieni w procedurach określonych normami wewnętrznymi Spółdzielni. Umowy z obcymi wykonawcami zawierały postanowienia zapewniające ochronę interesów Spółdzielni, postanowienia te były w pełni realizowane, w tym także w zakresie rozliczeń finansowych z wykonawcami. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w sposobie dokumentowania i rozliczania robót realizowanych siłami własnymi Spółdzielni.

Spółdzielnia posiada wystarczająco określone podstawy normatywne jej gospodarki finansowej. Rachunkowość w Spółdzielni prowadzona jest w oparciu o dokumentację ustalającą przyjęte zasady rachunkowości (politykę), obejmujące między innymi Zakładowy Plan Kont. Lustracja nie wykazała niewłaściwości w udokumentowaniu prowadzonych przez Spółdzielnię operacji gospodarczych oraz w sprawowaniu kontroli funkcjonalnej w obszarze rachunkowości.

Z ustaleń lustracji wynika, że sprawozdania finansowe za poszczególne lata objęte lustracją zostały:

- sporządzone terminowo,

- zbadane przez podmiot uprawniony; biegli rewidenci wykazali poprawność ich sporządzenia i poprawność prowadzenia ksiąg rachunkowych,
- zatwierdzone przez Walne Zgromadzenia odbyte w latach 2014 - 2016,
- złożone w terminach prawem przewidzianych w Sądzie Rejestrowym, w Urzędzie Skarbowym oraz w Krajowej Radzie Spółdzielczej – Monitor Spółdzielczy B (za 2013 rok oraz za 2014 rok).

Lustracja nie stwierdziła nieprawidłowości w gospodarce kasowej, w sposobie rozliczenia kosztów ogólnych Spółdzielni oraz w rozliczeniach finansowych z członkami z tytułu wkładów.

Prowadzona przez Spółdzielnię ewidencja analityczna zadłużenia z tytułu kredytów objętych ustawą z 30.11.1995 roku (z późniejszymi zmianami) o pomocy Państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych umożliwia ustalenie zadłużenia wobec banku i budżetu z tytułu tych kredytów i skapitalizowanych odsetek, a obsługa przez Spółdzielnię spłaty zadłużeń z tego tytułu jest prawidłowa, co wykazały kontrole przeprowadzone przez bank.

W badanym okresie Spółdzielnia posiadała wolne środki finansowe zdeponowane na lokatach bankowych. Środki te przyniosły Spółdzielni znaczące, dodatkowe przychody z tytułu odsetek, które zasiliły jej działalność (vide tabela nr 15 - załącznik do pr. lustracji).

Sytuacja finansowa Spółdzielni w badanym okresie umożliwiła terminową regulację jej zobowiązań, tak o charakterze publiczno-prawnym jak i wobec kontrahentów.

Na tle ustaleń zawartych w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, że działalność Spółdzielni w latach 2013 – 2015 prowadzona była prawidłowo i poza wnioskami o kontynuowanie prowadzonych przez Spółdzielnię:

- prac związanych z termomodernizacją zasobów,
- działań windykacyjnych,

Związek nie formułuje innych wniosków do przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu.

Przedstawiając powyższe Związek informuje, iż zgodnie z art. 93 § 4 Prawa spółdzielczego wnioski te powinny być przedstawione przez Radę Nadzorczą najbliższemu Walnemu Zgromadzeniu.

Uprzejmie prosimy o powiadomienie Związku o sposobie realizacji ww. wniosków.

LK/168/2016

PREZES Zarządu  
  
 Jerzy Jankowski