



# 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

Warszawa, dnia 01.09.2014 r.

L.dz. *1156* /2014

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

Zgodnie z umową zawartą w dniu 17 lipca 2014 roku pomiędzy Związkiem Rewizyjnym Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie a Jeleniogórską Spółdzielnią Mieszkaniową w Jeleniej Górze, dniach od 11 do 22 sierpnia 2014 roku została przeprowadzona przez Związek lustracja problemowa, której przedmiotem była gospodarka funduszem płac, w tym: prawidłowość unormowań w zakresie wynagrodzeń osobowych, wypłaty nagród jubileuszowych, odpraw emerytalnych pracowników i członków Zarządu oraz zasadność i wysokość obciążeń członków kosztami ogólnymi Spółdzielni w okresie od 2011 do 2013 roku oraz plan na 2014 rok.

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

statut i uregulowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym,

- dokumentacja z działalności organów samorządowych Spółdzielni,

- dokumentacja z działalności organów samorządowych, w tym:

- Regulamin wynagradzania pracowników Jeleniogórskiej Spółdzielni Mieszkaniowej Regulamin wynagradzania Zarządu Spółdzielni,
- Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale,
- dokumenty osobowe pracowników,
- plany gospodarczo-finansowe,
- kalkulacja kosztów na nieruchomości (koszty ogólne zarządu),
- dokumentacja finansowo-księgową,
- dokumentacja pozostałych zagadnień objętych zakresem 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.

Poprzednia lustracja została przeprowadzona przez Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych RP w Warszawie w 2013 roku, była to pełna lustracja działalności Spółdzielni za lata 2010-2012.

W okresie objętym lustracją w Spółdzielni obowiązywał statut dostosowany do wymogów Prawa spółdzielczego i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, a jego ostatnie zmiany zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie Członków w czerwcu 2012 roku i zarejestrowane przez Sąd postanowieniem z dnia 27 sierpnia 2012 roku.

W Spółdzielni funkcjonowały wszystkie organy wymienione w jej statucie, tj. Walne Zgromadzenie, Rada Nadzorcza oraz Zarząd.

Rada Nadzorcza, zgodnie z zakresem swoich kompetencji, zajmowała się najistotniejszymi sprawami związanymi z bieżącą działalnością Spółdzielni, a przede wszystkim wypełnianiem funkcji kontrolno-nadzorczej, zastrzeżeń nie budzi sposób udokumentowania tego organu.

Zarząd kierował bieżącą działalnością Spółdzielni, jako podmiotu gospodarczego, podejmował decyzje zgodne z kompetencjami statutowymi, które zostały właściwie udokumentowane.

Spółdzielnia posiada określone kodeksem pracy unormowania dotyczące spraw pracowniczych, w tym zasad wynagradzania pracowników, nagród jubileuszowych, odpraw emerytalnych pracowników oraz członków Zarządu. Zostały one uchwalone i wprowadzone do stosowania zgodnie z obowiązującymi przepisami, a ich stan prawny nie budzi zastrzeżeń.

Regulamin wynagradzania pracowników został uchwalony przez Zarząd Spółdzielni po uprzednim uzgodnieniu jego postanowień z organizacjami związkowymi. Treść Regulaminu, tryb jego uchwalenia i wprowadzenia w życie odpowiada wymogom Kodeksu Pracy. Zastrzeżeń nie budzi także sposób prowadzenia dokumentacji pracowniczej.

Zasady wynagradzania Zarządu zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

Badania dotyczące ustalania indywidualnych wynagrodzeń Zarządu i Rady Nadzorczej oraz pracowników wykazało poprawność działania Zarządu i Rady Nadzorczej w tym zakresie.

Plany działalności gospodarczej, w tym plan kosztów ogólnych Zarządu wraz ze źródłami sfinansowania oraz plan funduszu płac z podziałem na: wynagrodzenia osobowe, nagrody jubileuszowe, odprawy emerytalne, są zatwierdzone przez radę Nadzorczą, zgodnie z kompetencjami wynikającymi ze statutu.

Spółdzielnia przestrzega dyscypliny wydatków, prowadząc oszczędną gospodarkę, której efektem są wypracowane oszczędności w kosztach ogólnych Zarządu, które wynoszą:

rok 2011 – 95% planu – oszczędność 5%,

rok 2012 – 92% planu – oszczędność 8%,

rok 2013 – 95% planu – oszczędność 5%.

Fundusz płac przeznaczony na wypłatę wynagrodzeń wraz z pozostałymi składnikami, tj. nagrodami jubileuszowymi, odprawami emerytalnymi, wykazuje również oszczędność, jak poniżej:

|          |       |
|----------|-------|
| rok 2011 | 35 zł |
|----------|-------|

|          |            |
|----------|------------|
| rok 2012 | 102 632 zł |
|----------|------------|

|          |           |
|----------|-----------|
| rok 2013 | 11 532 zł |
|----------|-----------|

Spółdzielnia prowadzi odrębnie dla każdej nieruchomości ewidencję kosztów i przychodów zgodnie z art. 4 ust. 4<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Plany kosztów nieruchomości i ustalenia stawek opłat eksploatacyjnych zatwierdza Rada Nadzorcza zgodnie ze statutem. Jedną z pozycji stawki kalkulacyjnej opłat są koszty ogólne zarządu Spółdzielni, które są dla wszystkich nieruchomości jednolite i wynoszą:

rok 2011 – 0,44 zł/m<sup>2</sup>p.u./m-c,

rok 2012 – 0,44 zł/m<sup>2</sup>p.u./m-c,

rok 2013 – 0,44 zł/m<sup>2</sup>p.u./m-c.

Zarząd Spółdzielni przedstawia co kwartał Radzie Nadzorczej skróconą informację o sytuacji finansowej, obejmującą realizację planu gospodarczego oraz wykonanie zatrudnienia i funduszu płac, a na zakończenie roku przedstawia kompleksową informację o realizacji planu gospodarczego.

Na tle ustaleń zawartych w protokole oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego należy stwierdzić, że w zakresie objętym lustracją Spółdzielnia posiada prawidłowo unormowane zasady gospodarki, zarówno w zakresie wynagrodzeń, jak również przestrzegane są zasady kompetencyjności przypisane Zarządowi, jak również Radzie Nadzorczej.

Gospodarka finansowa w zakresie dyscypliny wydatkowania środków przeznaczonych na wynagrodzenia, kosztów ogólnych zarządu, nie nasuwa uwag.

Efektom przestrzegania dyscypliny wydatkowania środków finansowych są uzyskane oszczędności. Pozytywnie należy ocenić także funkcjonującą w Spółdzielni zasadę kwartalnego sprawozdawania Radzie Nadzorczej przez Zarząd o realizacji przyjętego planu gospodarczo—finansowego, co umożliwia dokonanie przez organ nadzoru i kontroli bieżącej analizy prawidłowości działań Spółdzielni i jej sytuacji finansowej.

PREZES ZARZĄDU

  
Jerzy Jankowski