

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament”
w Piekarach Śląskich za okres
od 01 lipca 2012 do 22 czerwca 2013**

Rada Nadzorcza zakończyła ostatni rok swojej trzyletniej pracy, w okresie 2010 – 2013. Stosownie do art. 39 § 1, art. 44 i 46 Prawa Spółdzielczego oraz § 37 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” w Piekarach Śląskich, Rada Nadzorcza sprawowała w roku sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni.

Rada Nadzorcza, w okresie od 1 lipca 2012 roku do 22 czerwca 2013 roku pracowała w następującym składzie osobowym:

1. **Stanisław Grunda** – przewodniczący Rady Nadzorczej
2. **Renata Świętek** – V-ce przewodnicząca Rady Nadzorczej
3. **Janusz Krędowski** – sekretarz Rady Nadzorczej
4. **Małgorzata Ruta** – członek Rady Nadzorczej
5. **Józef Moś** – członek Rady Nadzorczej
6. **Jacek Koj** – członek Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza od dnia 28.08.2012 r. pracowała w sześciuosobowym składzie, ponieważ jeden z członków utracił prawo do lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” na podstawie § 15 ust. 2 pkt. 5 tym samym został wykreślony z rejestru członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament”.

Koordinacją pracy zajmowało się Prezydium Rady Nadzorczej w składzie:

1. **Stanisław Grunda** – przewodniczący
2. **Renata Świętek** – V-ce przewodnicząca
3. **Janusz Krędowski** – sekretarz

W posiedzeniach Prezydium Rady uczestniczył, z głosem doradczym, przewodniczący Komisji G.Z.M - Józef Moś.

W strukturze Rady Nadzorczej pracowały, dwie stałe komisje w składzie:

1. **Komisja Rewizyjna** :
 - **Renata Świętek** – przewodnicząca
 - **Małgorzata Ruta** – sekretarz

2. Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi :

- **Józef Moś** - przewodniczący
- **Jacek Koj** – sekretarz

W okresie sprawozdawczym odbyło się 12 posiedzeń plenarnych Rady Nadzorczej, na których podjęto 52 uchwały dotyczące działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament”, a będących w kompetencjach Rady.

W oparciu o art. 46 Prawa Spółdzielczego i § 37 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament”, rozpatrywano najistotniejsze zagadnienia wynikające z kwartalnych planów Rady i bieżących potrzeb mieszkańców takich jak :

- Wybór lustratorów do przeprowadzenia lustracji SM za okres 2010 – 2012.
- Aktualizacja regulaminów porządkujących działalność Spółdzielni i określających prawa i obowiązki mieszkańców.
- Uchwalanie planu gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” na 2013 rok.
- Uchwalanie planu remontów na 2013 rok.
- Uchwalanie wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament”.
- Kwartalna ocena pracy Zarządu.
- Analiza i zatwierdzanie kwartalnych sprawozdań Zarządu w zakresie realizacji planu remontów i planu gospodarczego.
- Przyznawanie Zarządowi premii kwartalnych za realizację przyjętych planów gospodarczych i planów remontów.
- Analizowano i zatwierdzano propozycje Zarządu w zakresie określenia nowych zaliczkowych opłat na centralne ogrzewanie i ciepłą wodę.
- Analizowano koszty i opłaty za energię elektryczną zużywaną w pomieszczeniach wspólnego użytkowania.
- Analizowano koszty i opłaty eksploatacyjne dźwigów osobowych.
- Zatwierdzanie propozycji kosztów stałych do zmiennych przy rozliczaniu centralnego ogrzewania za 2012/2013.
- Zatwierdzono sfinansowanie kosztów w wysokości 556 zł z tytułu przynależności do Polskiej Izby Inżynierów Budownictwa.
- Analiza i zatwierdzenie schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” na 2013 rok.
- Wykreślenie z rejestru 12 osób na skutek zgonu, sprzedaży mieszkania lub rezygnacji z członkostwa w Spółdzielni.
- Wykluczenie 2 osób z grona członków Spółdzielni Mieszkaniowej z powodu wielomiesięcznego zalegania z opłatami za zajmowany lokal.
- Zatwierdzenie propozycji podziału środków, które uzyskano z tytułu windykacji zadłużenia Huty Zygmunt i infrastruktury technicznej osiedla Ogrodowa II.
- Rozpatrzono pięć pism lokatorów o przywrócenie praw członkowskich.

Prezydium Rady Nadzorczej odbyło **11** posiedzeń na których zajmowało się koordynacją działalności Rady i stałych Komisji.

Poza tym opracowywano projekty planów pracy Rady, porządek posiedzeń, harmonogramy dyżurów i bieżących spraw.

W każdy pierwszy poniedziałek miesiąca, członkowie Prezydium Rady Nadzorczej pełnili dyżury w siedzibie Spółdzielni . Z przykrością należy stwierdzić, że czas ten w większości był czasem straconym, ponieważ mieszkańcy nie wykazywali zainteresowania działalnością Organów Spółdzielni.

Stałe Komisje odbyły po **11** posiedzeń, na których szczegółowo analizowały wszystkie materiały przygotowane przez Zarząd na posiedzenie Rady. Protokoły i wnioski z tych posiedzeń przedstawiano Radzie Nadzorczej. Tak przygotowane materiały pozwalały na sprawne i kompetentne dyskusje oraz podejmowanie decyzji przemyślanych i zgodnych z prawem.

Szanowni Mieszkańcy, remonty na wszystkich zasobach były prowadzone w oparciu o uzgodniony zakres rzeczowy z mieszkańcami i przyjętym planem rzeczowo finansowym przez Radę Nadzorczą.

W roku 2012 zaplanowano roboty remontowe na poziomie **1132139,76 zł**

- Chorzów 377330,88 zł
- Katowice 485178,94 zł
- Piekary Śląskie 269629,94 zł

1132139,76 zł

Cały zaplanowany zakres prac remontowych został wykonany. Wysokość odpisów na fundusz remontowy jest zróżnicowana, w zależności od potrzeb poszczególnych zasobów i deklaracji mieszkańców, średnia stawka odpisu w 2012 roku kształtowała się na poziomie 1,90 zł.

Zarząd i Rada Nadzorcza na bieżąco analizowały realizację planów remontów pod względem rzeczowym i finansowym.

Cały zakres prac, włącznie z pracami awaryjnymi został wykonany za **1003371,30 zł**. Mimo, że każdego roku wydajemy na roboty remontowe około jednego miliona złotych, to potrzeby remontowe wielokrotnie przewyższają nasze możliwości finansowe .

Na 2013 rok przyjęto plan remontów na poziomie **946399,42 zł** , z podziałem na :

- Chorzów 469012,34 zł
- Katowice 242887,41 zł
- Piekary Śląskie 234499,67 zł

Z satysfakcją należy stwierdzić, że warunki mieszkaniowe w zasobach naszych,

systematycznie się poprawiają.

Szanowni Mieszkańcy, rok 2012 dla Spółdzielni był kolejnym rokiem profesjonalnego zarządzania i szczegółowego rozliczania kosztów eksploatacyjnych i funduszu remontowego w częściach przypadających na poszczególne zasoby.

Profesjonalizm zarządzania został potwierdzony przez Audytorów Krajowego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Warszawie, którzy w okresie od 8 kwietnia 2013 do 23 maja 2013 przeprowadzili pełną lustrację działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” za okres od 1 stycznia 2010 roku do 31 grudnia 2012 roku. Lustracja została przeprowadzona zgodnie z wymogami prawa Spółdzielczego, polegająca na badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działania. Z protokołu lustracyjnego wynika, że organy Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” sprawowały swoje funkcje zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 16 września 2000 roku o Spółdzielniach Mieszkaniowych z późniejszymi zmianami, oraz Statutem Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament”, przyjętym przez Walne Zgromadzenie Członków w dniu 26 czerwca 2010 roku i zarejestrowanym przez Sąd Rejonowy w Gliwicach 9 grudnia 2010 roku.

W wyniku przeprowadzonej lustracji stwierdzono że:

- Prowadzona dokumentacja pracy Rady Nadzorczej i jej wewnętrznych organów pomocniczych w pełnym zakresie spełnia swe ustawowe funkcje nadzorczo – kontrolne. Dokumentacja zawiera wszystkie załączniki do protokołów Rady Nadzorczej, w postaci dokumentów dotyczących rozpatrywanych zagadnień, jest posegregowana, ponumerowana i prawidłowo przechowywana.
- Dwuosobowy Zarząd pracował i podejmował decyzje kolegialnie w formie uchwał w ramach posiadanych kompetencji, przypisanych temu organowi przez Statut.

W 2012 roku zlecono badanie sprawozdania finansowego za 2011 rok, niezależnemu Biegłemu Rewidentowi, a Komisja Rewizyjna dokonała przeglądu sprawozdania finansowego za 2012 rok.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadzono o rozdział 7 ustawy z dnia 29 września 1994 roku, krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów.

Z przedstawionych raportów wynika, że we wszystkich istotnych aspektach przedstawiają rzetelnie i jasno wszystkie informacje potrzebne do oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2011 i 2012.

Zostały sporządzone zgodnie z zasadami rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Poza tym są zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” w Piekarach Śląskich.

Rachunek zysków i strat sporządzony za okres 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 wykazuje zysk netto **103828,16 zł** . Wykazano także poprawę wskaźnika płynności finansowej o 16,07 %, a w 2012 roku wskaźnik ten wynosił 91,14 %.

Z satysfakcją informujemy, że Spółdzielnia nasza nie posiada żadnych zadłużeń

wobec Urzędu Skarbowego, Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i innych zewnętrznych usługodawców.

Rada Nadzorcza w sposób ciągły analizowała stan zadłużenia i wielokierunkowe działania Zarządu i służb windykacyjnych, które zmierzały do dyscyplinowania dłużników i realizowania swoich zobowiązań w stosunku do Spółdzielni. Te działania doprowadziły do zatrzymania wzrostu zadłużenia czynszowego, a nawet nieznacznego obniżenia.

Na dzień 31 grudnia 2012 roku, zadłużenie ogółem wynosi 506346,82 zł tj. o 650,19 zł mniej niż na 31 grudnia 2011 roku.

Na poszczególnych zasobach przedstawia się to następująco:

Chorzów 2012

– windykacje czynszowe	251548,35 zł
– zadłużenia bieżące	33205,82 zł
– inne	9,17 zł

Razem : 284763,33 zł

Katowice 2012

– windykacje czynszowe	153734,98 zł
– zadłużenia bieżące	19288,13 zł

Razem : 173023,11 zł

Piekary Śląskie 2012

– windykacje czynszowe	24482,83 zł
– czynsz bieżący	13732,55 zł
– kredyt windykacja	7181,84 zł
– kredyt bieżący	2409,19 zł
– garaże	726,96 zł
– domki Jesionowa	30,00 zł

Razem : 48560,37 zł

Działania windykacyjne należy kontynuować, ponieważ zadłużenia czynszowe w istotny sposób wpływają na wzrost kosztów stawki eksploatacyjnej i ograniczają możliwości remontowe.

Uwzględniając całokształt działalności Zarządu, a przede wszystkim osiągnięte wyniki gospodarczo finansowe, potwierdzające stabilną sytuację finansową naszej Spółdzielni, Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Członków o:

1. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2012 rok.
2. Udzielenia absolutorium za okres 1 stycznia 2012 do 31 grudnia 2012 członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” w Piekarach Śląskich tj.

- Prezesowi Zarządu Zbigniewowi Rabsztynowi
- V – ce Prezes Zarządu Iwonie Sznura

Rada Nadzorcza składając sprawozdanie z rocznej działalności pragnie podziękować Zarządowi i wszystkim pracownikom Spółdzielni za owocną współpracę. Osobiście dziękuję też członkom ustępującej Rady Nadzorczej za aktywną, bezkonfliktową współpracę dla dobra naszych mieszkańców.

Nowo wybranej Radzie Nadzorczej życzę konsekwencji w kontynuacji przyjętych planów gospodarczych i remontowych oraz współpracy z Zarządem i wszystkimi służbami Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament”.

SEKRETARZ RADY NADZORCZEJ
SM „DIAMENT”

Janusz Krędownski

Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „DIAMENT”

Stanisław Grunda