



Sprawozdanie

Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament”

w Piekarach Śląskich

za okres od 1 lipca 2015r. do 25 czerwca 2016r.

Działając w oparciu o art. 44 i 46 ustawy z dnia 16 września 1982r. prawo spółdzielcze (t. j. - Dz. U. 2016.21 z dnia 7.01.2016r. – dalej prawo spółdzielcze) oraz § 37 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” w Piekarach Śląskich (tekst jednolity z 18.02.2015r. - dalej statut), Rada Nadzorcza realizowała w roku sprawozdawczym funkcje kontroli oraz nadzoru nad działalnością spółdzielni.

Rada Nadzorcza w okresie od 1 lipca 2015r. do 25 czerwca 2016r. pracowała w następującym stałym składzie osobowym:

1. **Marek Wolski** – przewodniczący Rady Nadzorczej
2. **Jarosław Marczak** – v-ce przewodniczący Rady Nadzorczej
3. **Henryk Firlej** – sekretarz Rady Nadzorczej
4. **Andrzej Idzik** – członek Rady Nadzorczej
5. **Andrzej Łój** – członek Rady Nadzorczej
6. **Ruta Tomanek** – członek Rady Nadzorczej
7. **Tomasz Wiśniowski** – członek Rady Nadzorczej.

Koordinacją pracy Rady Nadzorczej oraz komisji zajmowało się **Prezydium Rady Nadzorczej** w składzie:

1. **Marek Wolski** – przewodniczący
2. **Jarosław Marczak** – v-ce przewodniczący
3. **Henryk Firlej** – sekretarz

W posiedzeniach Prezydium Rady uczestniczył, z głosem doradczym, przewodniczący Komisji G.Z.M. – Tomasz Wiśniowski.

W ramach Rady Nadzorczej zgodnie ze Statutem spółdzielni działały powołane dwie stałe komisje w składzie:

1. Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:

- Tomasz Wiśniowski – przewodniczący
- Andrzej Idzik – sekretarz
- Henryk Firlej – członek

2. Komisja Rewizyjna:

- Jarosław Marczak – przewodniczący
- Andrzej Łój – sekretarz
- Ruta Tomanek – członek

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń, na których podjęto w ramach posiadanych kompetencji 31 uchwał dotyczących funkcjonowania Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament”.

W oparciu o treść art. 46 prawa spółdzielczego oraz § 37 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament”, rozpatrywano istotne z punktu widzenia funkcjonowania spółdzielni zagadnienia, a oparte o kwartalne plany pracy Rady oraz zgłaszane na bieżąco potrzeby mieszkańców tj. min.:

- Uchwalenie Planu Gospodarczego Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” na rok 2016.
- Uchwalenie Planu Remontów Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” na rok 2016.
- Aktualizacja regulaminów porządkujących działalność Spółdzielni i określających prawa i obowiązki mieszkańców: uchwałą nr 12/2016 przyjęto i zatwierdzono Regulamin zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania wysokości opłat czynszowych za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” w Piekarach Śląskich; uchwałą nr 13/2016 przyjęto i zatwierdzono Regulamin rozliczania kosztów i opłat za ciepło w Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” w Piekarach Śląskich.
- Uchwalenie wysokości opłat za lokale w Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament”.

- Analiza i zatwierdzanie kwartalnych sprawozdań Zarządu obejmujących realizację planu remontów i planu gospodarczego.
- Kwartalne oceny pracy Zarządu i przyznawanie premii kwartalnych za realizację planów gospodarczego i planu remontów.
- Analizowanie i zatwierdzanie propozycji 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.
- Zatwierdzenie proporcji kosztów stałych do zmiennych przy rozliczaniu centralnego ogrzewania za 2015/2016.
- Analiza i zatwierdzenie schematu organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” na 2016r.
- Wykreślenie z rejestru 5 osób na skutek sprzedaży mieszkania.
- Zatwierdzenie propozycji podziału środków, które uzyskano z tytułu windykacji zadłużenia Huty Zygmunt.

Prezydium Rady Nadzorczej odbyło w okresie sprawozdawczym **12 posiedzeń** na których zajmowało się koordynacją działalności rady oraz stałych komisji.

Na bieżąco konsultowano i opracowywano projekty planów pracy Rady Nadzorczej, porządków posiedzeń oraz harmonogramy dyżurów.

Mając na względzie dotychczasowe doświadczenia Rady Nadzorczej w zakresie zainteresowania mieszkańców spotkaniami z członkami Rady Nadzorczej, w ramach stałych dyżurów kontynuowano przyjęte rozwiązanie z wyznaczaniem pełnienia dyżurów w dniach posiedzeń Rady. Mieszkańcy byli o tym informowani na tablicach ogłoszeń. W okresie sprawozdawczym w powyższej formule odbyły się 4 spotkania z mieszkańcami. Należy zaznaczyć, iż członkowie Rady Nadzorczej jako przedstawiciele poszczególnych zasobów mieszkaniowych na bieżąco kontaktowali się osobiście lub telefonicznie z zainteresowanymi mieszkańcami i adekwatnie do potrzeb rozwiązywali problemy.

Komisja Rewizyjna oraz Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi w oparciu o opracowane plany pracy odbyły po **11 posiedzeń**, w trakcie których analizowano materiały otrzymywane od Zarządu. Protokoły i wnioski z tych posiedzeń przedstawiano na posiedzeniach Rady Nadzorczej i były podstawą podejmowanych rozstrzygnięć. Należy

podkreślić kompetentne przygotowanie członków komisji oraz zgodne z obowiązującymi przepisami opracowanie materiałów otrzymywanych przez Radę Nadzorczą.

Członkowie Komisji GZM aktywnie uczestniczyli w spotkaniach z mieszkańcami określającymi zadania do realizacji dla poszczególnych budynków i dotyczyły one głównie planowania zakresów prac remontowych przewidzianych w roku 2016. Spotkania z mieszkańcami odbyły się w terminach zgodnie z wcześniej przedstawionym członkom harmonogramem. Niestety ilość członków jaka wzięła udział w tych spotkaniach była bardzo mała i kształtowała się na poziomie **około 3 – 4 %**. Na spotkania te przybywają głównie lokatorzy których dotyczą problemy wynikające ze stanu technicznego zamieszkiwanego lokalu lub parametrów dostarczanych mediów. Z niskiej frekwencji na tych spotkaniach można wysnuć i pozytywny wniosek, że stan techniczny zasobów spółdzielni jest zadawalający. W okresie luty – kwiecień 2016 członkowie Komisji GZM brali udział, w charakterze obserwatorów, w procesie wyłaniania wykonawców na roboty remontowe planowane na 2016r.

Członkowie komisji GZM brali udział w bieżących kontrolach prowadzonych prac remontowych i inwestycyjnych. Kontrole te odbywały się w obecności V - e Prezes Zarządu lub wyznaczonego pracownika Spółdzielni pełniącego nadzór nad danym zakresem robót. W szczególności dotyczyło to robót o większym zakresie rzeczowym i finansowym. Ogółem w okresie sprawozdawczym przeprowadzono **23 takich kontroli**, z których uwagi były przedstawiane w comiesięcznych protokołach komisji GZM.

Komisja GZM dokonała szczegółowej analizy realizacji planu remontów za 2015 rok w tym refundacji kosztów związanych z wymianą stolarki okiennej za ten okres. Szczegóły dotyczące realizacji planu remontów i refundacji stolarki okiennej za 2015 rok ujęte są w zbiorczym materiale przedstawionym przez Zarząd „**Sprawozdanie z realizacji Planu Remontów za 2015 rok**”.

Pozycje charakterystyczne z tego materiału to:

- dostępna kwota do sfinansowania robót remontowych..... **1.279.551,18 zł**
- koszt zaplanowanych robót remontowych **1.025.493,00 zł**
- koszt wykonania zaplanowanych robót remontowych..... **1.023.585,74 zł**

Warto zauważyć, że na 2015 r. dostępne środki finansowe na cele remontowe, pochodzące z funduszu remontowego były większe o 386.681 zł niż w roku 2014, to jest wzrost o 43 %. Wpływ na to miało głównie przesunięcie środków ze stawki eksploatacyjnej do stawki funduszu remontowego (przesunięcie to nie wpłynęło na wzrost kosztów ponoszonych przez

lokatorów). W związku z tym można było w 2015r. zwiększyć wydatki na remonty o 305.392 zł w stosunku do roku 2014, to jest o 43%.

Realizacja refundacji stolarki okiennej - plan.....72.229,00 zł

Realizacja refundacji stolarki okiennej - wykonanie.....50.938,00 zł

Koszt na refundację stolarki był mniejszy od planowanego, gdyż część zamierzeń nie została zrealizowana przez zgłaszających i zakwalifikowanych do wymiany stolarki okiennej.

Na podstawie przeprowadzonych kontroli: dokumentacji prowadzonej przez Zarząd w zakresie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, systematycznej kontroli realizacji planu remontów oraz kontroli stanu technicznego wszystkich budynków Komisja GZM stwierdziła prawidłowe działanie Zarządu, w szczególności pionu technicznego, w zakresie utrzymania i podnoszenia stanu technicznego zasobów mieszkaniowych.

Przeprowadzane okresowe przeglądy stanu technicznego budynków (wynikające z Prawa Budowlanego przeglądy obiektów budowlanych, okresowe 5-letnie i 1 roczne, w tym przeglądy ogólnobudowlane jak i instalacji wewnętrznych), wykazały zadawalający stan techniczny naszych zasobów mieszkaniowych a ewentualne uchybienia w tym zakresie są uwzględniane w planach remontowych lub usuwane w trybie awaryjnym.

Komisja Rewizyjna na podstawie przedstawionych raportów przez Zarząd stwierdziła, że we wszystkich istotnych aspektach przedstawiają rzetelnie i jasno określone informacje potrzebne do oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2015 roku. Zostały zatem 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.

Komisja dokonała przeglądu sprawozdania finansowego za rok 2015r. W wyniku kontroli komisja stwierdziła, że:

- wprowadzenie do sprawozdania finansowego zawierało wszystkie istotne informacje na temat SM "Diament"; okres za jaki sporządzony był bilans.

- rachunek zysków i strat sporządzony za okres od 01.01.2015 r. do 31.12.2015r. wykazuje zysk **NETTO 80.961,27 zł:**

- na działalności statutowej osiągnięty został wynik dodatni	59.242,08 zł
- na pozostałej działalności operacyjnej został osiągnięty wynik ujemny	-10.472,75 zł
- na działalności finansowej został osiągnięty wynik dodatni	43.578,94 zł
- zapłacony podatek dochodowy za 2015 rok	-11.387,00 zł

80.961,27 zł

Komisja dokonała analizy wskaźników ekonomicznych i stwierdziła:

- wskaźnik płynności finansowej wzrósł o 1,27 w stosunku do roku 2014.
Za 2015 rok Spółdzielnia osiągnęła wskaźnik w wysokości 97,92;
- wskaźnik obrotu należności w dniach uległ zmniejszeniu o 1,16 w stosunku do roku 2014. Za 2015 rok wynosi 17,27 dnia;
- wskaźnik obrotu zobowiązaniami w dniach uległ zmniejszeniu o 0,34 w stosunku do roku 2014. Za rok 2015 wynosi 36,03 dnia.

Na podstawie przeprowadzonego przeglądu Komisja stwierdziła, że sprawozdanie finansowe za 2015 rok zostało sporządzone zgodnie z wymogami Ustawy o Rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. z późniejszymi zmianami. W roku obrotowym 2015 nie wystąpiły zdarzenia dotyczące lat ubiegłych. W stosunku do roku 2014 nastąpiła poprawa sytuacji finansowej w SM Diament.

Pozytywną przesłanką jest to, 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. Obiektywnym czynnikiem utrudniającym te działania jest podobnie jak w latach poprzednich ogólna sytuacja gospodarcza i kondycja na rynku pracy, która odbija się niekorzystnie na mieszkańcach zasobów spółdzielni.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku, zadłużenie mieszkańców ogółem wynosiło 523 163,83 zł.

Działania windykacyjne będą nadal kontynuowane, ponieważ zadłużenia czynszowe w istotny sposób wpływają na wzrost kosztów stawki eksploatacyjnej i ogranicza możliwości remontowe.

Należy nadmienić, iż w ramach poszukiwania środków zewnętrznych Rada zainicjowała wspólnie z Zarządem podjęcie działań w celu realizacji zadań służących mieszkańcom zasobów spółdzielni w ramach Budżetu Obywatelskiego Miasta Katowice w roku 2015.. Wspomagano wnioskodawców w przygotowaniu wniosków, ich rozreklamowaniu a także wspierając proces głosowania, co doprowadziło do tego, iż w ramach ww. budżetu zrealizowano w roku 2016 następujące zadania:

ul. Lipowa 9

Wnioskodawca : Michał Marciniak

Tytuł zadania : Przebudowa chodnika wzdłuż budynku

Wartość zadania : **17 542,00 zł**

Realizacja : maj 2016

ul. Modelarska 22-28

Wnioskodawca : Jadwiga Wasik

Tytuł zadania: Przebudowa chodnika wzdłuż budynku

Wartość zadania: **36 000,00 zł**

Realizacja: kwiecień 2016

Wspierane są działania zmierzające w nowej perspektywie Budżetu Obywatelskiego w roku 2016, aby pozyskać możliwość przebudowy drogi dojazdowej do budynku przy ul. Józefowskiej 101 w Katowicach (wartość zadania to 95.400 zł).

Należy nadmienić, iż w okresie od 18 kwietnia do 23 maja 2016r. przeprowadzona została lustracja całokształtu działalności spółdzielni, a wnioski zawarte w „Protokole z lustracji Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” w Piekarach Śląskich, ul. Ogrodowa 17K”.

Na podstawie wskazanych przesłanek obejmujących działalność Zarządu, a przede wszystkim wyniki finansowe, potwierdzające stabilną sytuację Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament”, Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” o:

1. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia i zatwierdzenia sprawozdania finansowego za 2015r. (w tym uchwały w przedmiocie przeznaczenia zysku w wysokości 80.961,27 zł.).
2. Udzielenia absolutorium za okres od 1 stycznia 2015r. do 31 grudnia 2015r. członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Diament” w Piekarach Śląskich tj.:

- Prezesowi Zarządu Panu Zbigniewowi Rabsztynowi

- V-ce Prezes Zarządu Pani Iwonie Sznura.

Sekretarz Rady Nadzorczej
SM „Diament”

Henryk Firlej

Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „Diament”

Marcel Wolski