

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie

za okres od 01.01.2014 rok do 31.12.2014 rok.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie w 2014 roku rozpoczęła pracę w składzie:

Prezydium Rady Nadzorczej:

Halina Kałużna – Przewodnicząca Rady
Lucjan Margielewski – Zastępca Przewodniczącego Rady
Jerzy Sołtyszczak – Sekretarz Rady

Komisja Rewizyjna :

Zbigniew Machura – Przewodniczący Komisji
Edward Kuśnierz – Członek Komisji
Ryszard Puła – Członek Komisji

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:

Jerzy Pulit – Przewodniczący Komisji
Edward Fleming – Członek Komisji
Irena Kowalska – Członek Komisji

Rada Nadzorcza w przedstawionym powyżej składzie, odbyła jedenaście plenarnych posiedzeń oraz jedno nadzwyczajne w miesiącu wrześniu 2014 roku.

Harmonogram posiedzeń Rady był następujący:

- Posiedzenie w dniu 28.01.2014 rok.
- Posiedzenie w dniu 25.02.2014 rok.
- Posiedzenie w dniu 25.03.2014 rok.
- Posiedzenie w dniu 30.04.2014 rok.
- Posiedzenie w dniu 27.05.2014 rok.
- Posiedzenie w dniu 24.06.2014 rok.
- Posiedzenie w dniu 02.09.2014 rok.
- Posiedzenie nadzwyczajne w dniu 09.09.2014 rok.
- Posiedzenie w dniu 30.09.2014 rok.
- Posiedzenie w dniu 28.10.2014 rok.
- Posiedzenie w dniu 25.11.2014 rok.
- Posiedzenie w dniu 19.12.2014 rok.

We wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej uczestniczył Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej oraz Radca Prawny mecenas Jerzy Chodorowski.

Posiedzenia Rady odbywały się w siedzibie S.M. przy ulicy Teatralnej 11.

Rada Nadzorcza w okresie od stycznia do grudnia 2014 roku odbyła 11 posiedzeń zgodnie z harmonogramem prac Rady Nadzorczej na 2014 rok oraz 1 posiedzenie nadzwyczajne w miesiącu wrześniu poświęcone opracowaniu zmian w Statucie dla Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie. Na posiedzeniach Rada Nadzorcza zajmowała się szeregiem tematów zasadniczych, dotyczących sytuacji ekonomicznych, sprawami z zakresu remontów w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej jak również zadłużeniami w zakresie zobowiązań mieszkańców i najemców lokali użytkowych i garaży.

Podjęta ogółem 31 uchwał, w tym 1 uchwała dotyczyła wykreślenia z rejestru członków osoby, które nie przestrzegała postanowień „Regulaminu porządku domowego i współzycia mieszkańców” a podjęte przez Spółdzielnię czynności zmierzające do wyegzekwowania przestrzegania w/w Regulaminu okazały się nieskuteczne.

Rada Nadzorcza Spółdzielni stwierdziła, że wykluczenie Pani B. B. jest uzasadnione.

Rada Nadzorcza rozpatrzyła skargi i odwołania 9 członków, którzy odwoływali się od decyzji Zarządu bądź zwrócili się bezpośrednio do Rady. Każdy członek dostał w swojej sprawie odpowiedź na piśmie z uzasadnieniem stanowiska Rady.

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 1/14 dotyczącą zatwierdzenia aneksu nr 2 i uchwałę nr 3/14 dotyczącą aneksu nr 3 do „Regulaminu rozliczenia kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody”. Uchwały ta została uchylone przez Walne Zgromadzenie 2014 roku.

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę nr 4/14 w sprawie zatwierdzenia aneksu nr 4 do „Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za użytkowanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie”. Uchwała uchylona przez Walne Zgromadzenie 2014r.

W związku z powyższym w miesiącu czerwcu 2014r. Rada Nadzorcza opracowała nowe Regulaminy : „Regulamin rozliczania kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody” oraz „Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie.

Regulaminy te mają odrębne zapisy dla mieszkańców Centrum Nowej Rudy i odrębne dla mieszkańców dzielnicy Słupiec (różni dostawcy energii cieplnej). Podjęła stosowne w tym zakresie uchwały nr 11/2014 i nr 12/2014. Regulaminy te obowiązują od 1 lipca 2014r. i są dostępne na stronie internetowej Spółdzielni Mieszkaniowej .

Rada Nadzorcza w nawiązaniu do uchwały z dnia 17.12.2013 roku zatwierdzającej harmonogram termomodernizacji budynków, które zostały pominięte w tym zakresie w latach 1998 – 2000 przez były Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej podjęła uchwałę nr 5/14 w sprawie zmiany wysokości składnika czynszowego w zakresie odpisu na fundusz remontowy dla budynków objętych harmonogramem. Harmonogram został opracowany na lata 2014 – 2019. O kolejności prac w zakresie termomodernizacji w danym roku decydowały zgromadzone środki własne na „koncie” danej nieruchomości, a w szczególności wysokie koszty ogrzewania tych budynków ponoszone przez ich mieszkańców. Prace te miały być realizowane ze środków własnych Spółdzielni, to znaczy że mieszkańcy nie byli by obciążani żadnymi kredytami bankowymi. Stawka na Fundusz remontowy dla nieruchomości, które miały być objęte harmonogramem wynosiła by 2,60 zł / m² od miesiąca lipca 2014 roku. Ponadto Rada Nadzorcza postanowiła że mieszkańcy pozostałych nieruchomości z funduszu remontowego dofinansują budynki podlegające termomodernizacji w formie pożyczki w kwocie 0,20 zł /m² od roku 2015. Termin zwrotu tej pożyczki był przedstawiony w harmonogramie i znajdował się na stronie internetowej Spółdzielni. Rada uważała za słuszne współfinansowanie obecnie ocieplanych budynków, gdyż wcześniej właśnie mieszkańcy tych nieruchomości, którzy zostali pominięci w tym zakresie prac, uczestniczyli w spłacie zaciągniętych kredytów na ten cel. Walne Zgromadzenie w 2014 roku uchyliło uchwałę Rady Nadzorczej dotyczącą harmonogramu termomodernizacji budynków, jak również uchwałę o zmianie odpisu składki na fundusz remontowy w zakresie budynków, które zrezygnowały z termomodernizacji.

Rada Nadzorcza zatwierdziła plan remontów na 2014 rok. Mając na uwadze wysokie koszty ogrzewania jakie ponoszą mieszkańcy lokali szczytowych, postanowiła w ramach funduszu remontowego sukcesywnie ocieplić ściany szczytowe poszczególnych nieruchomości kierując się tą samą zasadą, czyli w pierwszej kolejności te nieruchomości, które mają zgromadzone środki własne na koncie. Zgodnie z planem szczyty budynków zostały ocieplone, a nasze osiedla zyskały na wyglądzie.

Z uwagi na fakt, że Fundusz Płac na 2014 rok nie został wykorzystany w związku z długoterminową nieobecnością pracownika z powodu choroby Rada wyraziła zgodę na przeznaczenie tych środków na premię jednorazową dla pracowników S.M.

Rada Nadzorcza przyznała premię jednorazową dla Członków Zarządu.

Premię dla pracowników przyznał Zarząd S.M.

Rada Nadzorcza podjęła uchwałę zmieniającą Strukturę Organizacyjną Spółdzielni zmniejszając zatrudnienie o jedną osobę. W chwili obecnej w Spółdzielni jest zatrudnionych 21 osób na 20,5 etatach. Docelowo należy dążyć do zmniejszenia zatrudnienia o jeszcze jedną osobę.

Rada Nadzorcza zatwierdziła Fundusz Płac na 2015 rok na tym samym poziomie co w roku 2014. Dzięki temu, że została zatwierdzona struktura zmniejszająca zatrudnienie w S.M. pracownicy łącznie z Zarządem otrzymali podwyżkę płac na 2015 rok.

Rada Nadzorcza pełniła dyżury w ostatni wtorek każdego miesiąca w godzinach od 12 do 14 w siedzibie administracji w Nowej Rudzie.

Prace Rady Nadzorczej oraz Komisji były protokołowane. Protokoły są do wglądu w biurze Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie ul. Teatralna 11.

Członkowie Rady pracowali w Komisjach stałych:

1. Komisja Rewizyjna:

Zajmowała się w szczególności: analizą kosztów eksploatacyjnych i remontowych, kontrolą prawidłowości wydatkowania i gospodarowania środkami jakie członkowie przekazywali w formie opłat czynszowych do Spółdzielni Mieszkaniowej, kontrolą umów z firmami, które świadczyły usługi na rzecz Spółdzielni, kontrolą bilansu za 2013 rok. Komisja zbadała dogłębnie na wniosek członka p. Wandy Zawady przychody i koszty na funduszu remontowym os. Wojska Polskiego wszystkie budynki. Nie stwierdziła żadnych uchybień. Środki były wydawane zgodnie z planem na prace w danej nieruchomości jak również na rzecz osiedla zgodnie z ustawą o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Statutem S.M. i regulaminami obowiązującymi w Spółdzielni. Z wszystkich przeprowadzonych kontroli są protokoły.

2. Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Mieszkaniowej:

Zajmowała się między innymi: analizą wykonania i rozliczenia funduszu remontowego za 2013 rok, analizą zadłużeń w opłatach czynszowych i ich ściągalnością zarówno na lokalach mieszkalnych jak i użytkowych, kontrolą dokumentów przeglądów obowiązkowych zgodnie z wymogami prawa budowlanego, uczestniczyła w przetargach na roboty ogólnobudowlane, uczestniczyła w odbiorach częściowych i końcowych prowadzonych robót remontowych objętych planem remontów na 2014 rok. Prace Komisji są udokumentowane w protokołach.

Do niniejszego sprawozdania w formie załączników, dołączone są sprawozdania z prac Komisji Rewizyjnej i Komisji GZM

Nowa Ruda czerwiec 2014 rok

Przewodnicząca Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie

Halina Kałużna

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI KOMISJI REWIZYJNEJ ZA 2014 ROK

SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W NOWEJ RUDZIE

Komisja Rewizyjna w składzie:

1. *Zbigniew Machura*
2. *Edward Kuśnierz*
3. *Ryszard Puła*

W 2014 roku Komisja Rewizyjna odbyła 5 spotkań i z zakresu tych prac, sporządziła 5 protokołów.

Protokoły obejmowały kontrole jak n/w:

1. wykonanie uchwały nr 13/13 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni Mieszkaniowej dnia 22 czerwca 2013 roku;
2. kontrolę kosztów zespołu "4" koszty rodzajowe całej działalności S.M. za lata 2011,2012 i 2013,
3. kontrolę kosztów działalności S.M. za lata 2012 i 2013,
4. wykonanie funduszu płac za rok 2013,
5. kontrolę bilansu za 2013 rok S.M. w Nowej Rudzie, ocenę zdolności płatniczej oraz zysków i strat,
6. na wniosek p. Wandy Zawada sprawdzono i przeanalizowano koszty i remonty na Osiedlu Wojska Polskiego w latach 2008-2013,
7. poddano kontroli;
 - a- Zestawienie planu i wykonania za II kw. 2014 /eksploatacja.
 - b- Koszty działalności plan na 2014 i wykonanie /za II KW./
 - c- Rozliczenie funduszu remontowego na nieruchomości za II kw.2014.
 - d- Rozliczenie eksploatacji na nieruchomości za II kw. 2014.
 - e- Rozliczenie funduszu remontowego za II kw. 2014
 - f- Wykonanie planu remontów za 2014 /stan na 30.06.2014/.
 - g- Wykonanie funduszu płac za II kw. 2014.
 - h- Informacja ekonomiczna za II kw.2014.
8. poddano kontroli;
 - a- zestawienie kosztów zespołu "4 " –koszty rodzajowe całej działalności S.M. za III kw.2012,2013,2014,
 - b- rachunki z dostawcami i odbiorcami z tytułu usług za III kw.2014

- c- kaucje gwarancyjne oraz wadia na roboty budowlane,
- d- rozliczenie eksploatacji na nieruchomościach za III kw.2014 roku;
- e- rozliczenie funduszu remontowego na nieruchomościach za III kw. 2014 roku;
- f- wykonanie funduszu płac za III kw. 2014 roku;
- g- informację ekonomiczną za III kw. 2014 roku;
- h- wykonanie planu remontów, za III kw. 2014 roku;
- i- stan kont: 820-000, 860-000 i 139-33.

Wnioski i uwagi komisji rewizyjnej z przeprowadzonych kontroli:

- nie zostały zrealizowane wnioski nr 3 i 10 uchwały nr 13/13 Walnego Zgromadzenia Spółdzielni mieszkaniowej z dnia 22.06.2013- Zarząd S.M. wyjaśnił, że z uwagi na koszty dlatego wymienione wnioski nie zostały zrealizowane. Wyjaśnienie Zarządu zostało zaakceptowane.
- Działalność Zarządu S.M. za 2013 r. zostało ocenione pozytywnie.
- Sprawozdanie finansowe za rok 2013 zostało ocenione pozytywnie, stan środków pieniężnych i innych aktywów na koniec roku 2013 wynosił 2 377 571,40 zł.
- Sprawa p. Wandy Zawada dotyczącej kosztów i remontów na funduszu remontowy osiedla Wojska Polskiego

ROZLICZENIE KOSZTÓW

Lata 2008 – 2013

3ud	Koszty całkowite	Udział w %	Koszty budynku	Udział w %	Koszty osiedla	Udział w %	Koszty całej spółdz.	Udział w %	Saldo na 31.12.13
1	428 732,18	100	259 856,90	60,61	168 045,97	39,20	829,31	0,19	-76 061,77
2	210 599,78	100	110 544,92	52,49	99 563,50	47,27	491,36	0,24	2 543,58
3	218 971,36	100	118 955,77	54,32	99 524,43	45,45	491,16	0,23	-4 812,49
4	379 851,41	100	211 173,69	55,59	167 849,48	44,18	828,24	0,23	-11 290,38
5	239 051,42	100	134 209,33	56,14	104 327,23	43,64	514,86	0,22	-5 989,71
6	197 448,86	100	92 386,80	46,79	104 546,11	52,90	515,95	0,31	39 429,90
7	342 753,94	100	160 209,05	46,74	181 648,48	52,90	896,41	0,36	74 948,88

Po analizie otrzymanych dokumentów stwierdzono:

- a) do roku 2012 wpływy z pożytków rozdzielano proporcjonalnie na każdy budynek zasobów S.M. kwoty te ujęte są w rubryce „inne wpływy na fundusz remontowy”.
- b) od roku 2012 wpływy z pożytków lokowane są na oddzielnym koncie.
- c) wszystkie materiały dot: rozliczenia funduszu remontowego otrzymała p.W.Zawada

Wnioski do w/w sprawy.

Z przedstawionej tabeli wynika, że większość środków gromadzonych na funduszu remontowym przeznaczane jest na prace dotyczące funkcjonowania budynków.

Środki przeznaczone na prace na rzecz osiedla są zasadne i wynikają one z ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych, Statutu i regulaminu Spółdzielni Mieszkaniowej.

Koszty całej Spółdzielni Mieszkaniowej stanowią max. 0,36% całych kosztów.

- W protokóle nr 4 komisja zwróciła uwagę na wzrost zaległości czynszowych, komisja zaleciła aby Zarząd S.M. energiczniej egzekwował te należności.
- Komisja Rewizyjna w m- cu listopadzie 2014 roku zaleciła ,aby Zarząd S.M. na niektórych nieruchomościach zaproponował obniżenie stawek odpisu na eksploatację.

Sprawozdanie sporządził dnia 14.02.2015 roku

Zbigniew Machura –Przewodniczący Komisji Rewizyjnej

k/o

Prezes S.M. Nowa Ruda

Przewodnicząca R.N.

A/a

Sekretarz J. Sołtyszczak

Sprawozdanie z działalności Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Mieszkaniowej za 2014 rok

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Mieszkaniowa pracowała w składzie:

1. Jerzy Pulit – przewodniczący
2. Edward Fleming – członek
3. Irena Kowalska – członek

Zgodnie z przyjętym planem pracy, Komisja w roku 2014 odbyła 3 spotkania (dnia 11.02, 19.08 i 12.12.2014) i zajmowała się między innymi :

1. Analizą wykonania i rozliczenia finansowego planu remontów z roku 2013.
2. Analizą zadłużeń w opłatach czynszowych i ich ściągalnością w odniesieniu do lokali mieszkalnych i użytkowych.
3. Kontrolą dokumentów, dotyczących działu Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, pod kątem realizacji obowiązkowych przeglądów zgodnie z wymogami prawa budowlanego.
4. W dniach 17 luty i 23 maja 2014 roku uczestniczyła w przetargach na roboty ogólnobudowlane oraz dnia 18.02.2014 roku w przetargu na wymianę domofonów.
5. Uczestniczyła w odbiorach prowadzonych robót remontowych objętych planem remontów na rok 2014.
6. Uczestniczyła w przeglądach zasobów mieszkaniowych pod kątem typowania robót remontowych na lata kolejne.
7. Zajmowała się analizą rozliczenia funduszu -remontowego dla każdej nieruchomości.
8. Brała udział w pracach przy sporządzaniu planu remontów na rok 2015.

Protokoły z wszystkich posiedzeń i spotkań Komisji są do wglądu w siedzibie Spółdzielni Mieszkaniowej w Nowej Rudzie przy ul. Teatralnej 11.

Sprawozdanie sporządził Jerzy Pulit – przewodniczący Komisji GZM i Mieszkaniowej