

Protokół
Komisji Rewizyjnej
Spółdzielni Mieszkaniowej „NIWKA”
za okres I - XII 2020 r.

Protokół
z dnia 09-09-2021

Stosownie do zaleceń Rady Nadzorczej na podstawie Protokołu nr 12/2021 z dnia 11-08-2021r.

Komisja Rewizyjna w składzie:

1. Sylwia Wilk - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej

2. Jolanta Drygaś – Członek

dokonała kontroli w zakresie:

- 1) zgodności zatrudnienia w SM „Niwka” ze strukturą organizacyjną,
- 2) skarg i wniosków złożonych przez członków SM „Niwka” do Rady Nadzorczej i do Zarządu,
- 3) analizy zaległości opłat z lokali mieszkalnych SM „Niwka” i lokali przejętych od KWK,
- 4) liczby członków SM „Niwka”,
- 5) charakteru lokali w zasobach SM „Niwka”,
- 6) gospodarki funduszem remontowym,
- 7) opłaty eksploatacyjnej,
- 8) kosztów administracyjnych poniesionych na utrzymanie biura Zarządu,
- 9) analizy funduszu płac pracowników SM „Niwka”
- 10) realizacji wniosków o przeniesienie praw własności i przetargów na lokale,
- 11) przyjęcia opinii niezależnego biegłego rewidenta,
- 12) realizacji wniosków do Urzędu Miasta o dofinansowanie prac związanych z usuwaniem azbestu,
- 13) realizacji planu remontów, w tym elewacji budynków.

Ad. 1 Schemat organizacyjny SM „Niwka”

Organizacja wewnętrzna SM „Niwka” w roku 2020 opierała się na schemacie organizacyjnym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą – obowiązującą Uchwałą nr 20/2018/13 z dnia 20-12-2018r. Według tej struktury organizacyjnej stan zatrudnienia przedstawia się następująco:

* Grupa robotnicza – 0 etatów

wykorzystano - 0 etatów

* Grupa nierobotnicza – 8 etatów

wykorzystano - 8 etatów

Na dzień sporządzania sprawozdania schemat organizacyjny został zaktualizowany Uchwałą nr 6/2021/5 z dnia 15-01-2021r. Nowy schemat organizacyjny określa podstawowe zadania poszczególnych komórek organizacyjnych wchodzących w skład struktury organizacyjnej SM „NIWKA”.

Plan zatrudnienia wg nowego schematu :

- pracownicy umysłowi – 7 etatów,

- pracownicy fizyczni – 0 etatów,

- Umowy zlecenia i pracownicy zatrudnieni na zastępstwo – 1

Razem – 8 etatów.

Uwag brak.

Ad. 2 Skargi i wnioski

Do zarządu wpłynęły 2 podania o możliwość rozłożenia na raty zaległości czynszowych. Podania rozpatrzono pozytywnie, dając tym samym szansę na zniwelowanie zadłużenia. Uwagi mieszkańców dotyczące działalności Zarządu i Administracji załatwiano na bieżąco. Organizowano spotkania wyjaśniające i ustosunkowywano się do uwag.

Uwag brak.

Ad.3 Analiza zaległości opłat z lokali mieszkalnych S.M.

Na łączną liczbę lokali SM „Niwka”, tj. 599 zostały podjęte w ciągu roku czynności windykacyjne z tytułu zadłużenia czynszowego:

• sprawy kierowane do sądu	5
• uzyskane wyroki	4
• wyroki skierowane do komorników	8
• skierowania do sądu o eksmisję	0
• uzyskane wyroki eksmisyjne	1 (uzyskana klauzula wykonalności wyroku z 2019 r. - przyznano lokal socjalny)

Uwag brak.

Ad. 4 Liczba członków SM „Niwka” na dzień 31-12-2020r.:

- ogółem 659 w tym:
- zamieszkałych 659

Uwag brak.

Ad. 5 Wykaz lokali mieszkalnych w zarządzie SM „Niwka” na dzień 31-12-2020r.

• Lokale z prawem odrębnej własności:	384
• Lokale o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	17
• Lokale o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	144
• Lokale w najmie	54
Ogółem:	599

Uwag brak.

Ad. 6 Gospodarka funduszem remontowym:

Pozostałość z roku 2019	(-) 1 245 337,78 zł.
1) Przychody funduszu remontowego	1 409 960,35 zł.
w tym:	
- odpis na lokale mieszkalne	1 209 842,47 zł.
- odpis na pomieszczenia przynależne (piwnice)	11 234,88 zł.
- odpis w wysokości uzyskanej nadwyżki ze sprzedaży lokali oraz przeniesień praw własności lokali w najmie	188 883,00 zł.
2) Wydatki z funduszu remontowego	2 340 843,29 zł.
w tym:	
- remont elewacji budynku przy Dybowskiego 19-25	1 054 825,20 zł.
- remont elewacji budynku przy Modrzewskiego 21-25 końcowa	433 791,62 zł.
- remont elewacji budynku przy Konstytucji 17-21 częściowa	691 200,00 zł.
- wykonanie projektu remontu budynku przy Dybowskiego 19-25	4 305,00 zł.
- remont dojść, chodników, schodów i drzwi do piwnic	36 530,62 zł.
- naprawa kanalizacji deszczowej	17 681,94 zł.
- naprawa i przegląd wentylacji	4 304,88 zł.
- wykonanie instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych	11 136,52 zł.
- roboty remontowo awaryjne (elektryczne, wod - kan, CO, gazowe, stolarskie, dekarские i kominarskie)	81 349,40 zł.
- wymiana zaworów regulujących Dybowskiego 1-5	5 718,11 zł.

Stan środków na funduszu remontowy na dzień 31-12-2020 (-) 2 176 220,72 zł.

Ogólny stan funduszu remontowego przeznaczonego na roboty długoterminowe na dzień 31-12-2020r. wynosi **4 094 025,82 zł.** i będzie wykorzystany w roku 2021 i w latach następnych.

W okresie sprawozdawczym odpis na fundusz remontowy nie uległ zwiększeniu i od października 2019 r. wynosi **2,90 zł. /m2.**

Na dzień sporządzania sprawozdania Rada Nadzorcza w Uchwale nr 23/2021/10 z dnia 20-05-2021 zdecydowała o utworzeniu dodatkowej opłaty na fundusz remontowy od dnia 01-09-2021, w wysokości **0,50 zł. /m2.** Opłata ta ma charakter tymczasowy i ma umożliwić dokończenie cyklu remontów elewacji oraz zabezpieczyć środki na występujące niestety sytuacje awaryjne m.in pilne naprawy dachów czy kanalizacji. Założono, że po zakończeniu cyklu remontowego i uregulowaniu części zobowiązań, których kumulacja przypada na najbliższe 2 lata, opłata ta może zostać zmniejszona lub całkowicie zlikwidowana w zależności od bieżącej sytuacji finansowej.

Uwag brak.

Ad. 7 Opłata eksploatacyjna

W okresie sprawozdawczym tj. 2020 r. stawka opłaty eksploatacyjnej nie uległa zmianie

Uwag brak.

Ad. 8 Porównanie kosztów administracyjnych

Koszty administracyjne i socjalne (ogólne) poniesione na utrzymanie Biura Zarządu w 2020 roku, wraz z kosztami wynagrodzeń Zarządu i Głównej Księgowej wyniosły: **628 550,26 zł.**

Na tę kwotę składają się pozycje:

- koszty osobowe (płace wraz z ZUS)	421 238,63 zł.
- koszty materialne	91 573,39 zł.
- koszty niematerialne	115 738,24 zł.

Dla porównania w roku 2019

- koszty osobowe (płace wraz z ZUS) były niższe o 97 935,35 zł. (tak znaczna różnica spowodowana jest przede wszystkim wypłaconą w 2020 odprawą emerytalną i odprawą na podstawie rozdziału IX Regulaminu wynagrodzeń. Łączna suma wypłaconych odpraw w roku 2020 wyniosła 87 185,83 zł.),
- koszty materialne były niższe o 10 416,69 zł.,
- koszty niematerialne były niższe o 3 243,84 zł.

Uwag brak.

Ad. 9 Analiza funduszu płac pracowników SM „Niwka”

W zakresie funduszu płac komisja dokonała porównania płac za rok 2019 i 2020.

Osobowy fundusz płac zgodnie z obowiązującym w spółdzielni „ Regulaminem Wynagradzania” w roku 2020 wyniósł brutto **614 033,36 zł.**

w tym :

- wynagrodzenia brutto	534 080,91 zł.
(odprawy emerytalne i inne odprawy kwota 87 185,83 zł.)	
- chorobowe (wypłacane przez pracodawcę)	34 336,44 zł.
- nagrody jubileuszowe	11 556,01 zł.
- wynagrodzenia umowa o dzieło/zlecenie	12 220,00 zł.
- wynagrodzenie Rada Nadzorcza	21 840,00 zł.

Dla porównania w roku 2019 osobowy fundusz płac wyniósł 538 080,12 zł.(w tym wypłacane zgodnie z wyżej powołanym Regulaminem nagrody jubileuszowe w kwocie 21 337,83 zł).

Koszty ubezpieczeń społecznych są naliczane zgodnie z obowiązującymi przepisami i terminowo odprowadzane do ZUS. Nie stwierdzono nadużyć zwolnień lekarskich.
Należne podatki odprowadzane są w terminie do Urzędu Skarbowego.

Uwag brak.

Ad.10 Realizacja wniosków o przeniesienie praw własności i przetargów na lokale.

Kontynuowano procedurę przenoszenia praw własności lokali przez najemców zgodnie z nowelizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15-12-2000r. która weszła w życie dnia 09-09-2017r. i zmieniła zasady wysokości wkładu budowlanego.

W myśl art. 48 ust.1 ustawy wysokość ustalonego przez spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemcę nie może przekraczać 5% aktualnej wartości rynkowej określonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Powyższe prawo posiada najemca który zajmował lokal w dniu przejścia go przez spółdzielnię. Z prawa tego w roku 2020 skorzystało 5 osób.

W roku 2020 Zarząd Spółdzielni przeprowadził jeden nieograniczony ustny przetarg na lokal mieszkalny nr 32 przy ul. Wojska Polskiego 87c.

Przetarg na lokal odbył się zgodnie z podjętą przez Radę Nadzorczą Uchwałą nr 1/2020/22 z dnia 22-01-2020r.

Nadwyżka pochodząca z wylicytowanej kwoty po potrąceniu nakładów została przeznaczona na cele związane z utrzymaniem gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Pomimo ogłoszonego zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej nr 2/2020/22 z dnia 22-01-2020r. Przetargu, brak było zainteresowanych do nabycia lokalu nr 9 przy ul. Wojska Polskiego 21.

Pierwszy przetarg ogłoszony na dzień 29-07-2020r. został unieważniony z powodu braku wpłaty 10% zaliczki od wylicytowanej ceny, a kolejna osoba oferowała zbyt niską cenę za lokal. Drugi ogłoszony na dzień 29-08-2020r. przetarg nie odbył się z powodu braku chętnych.

Zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej, Zarząd dał ogłoszenie o bezprzetargowej sprzedaży lokalu i sprzedał lokal za 173 000 zł.

Nadwyżka pochodząca z wylicytowanej kwoty po potrąceniu nakładów została przeznaczona na odpis na ogólny fundusz remontowy.

Uwag brak.

Ad.11 Przyjęcie opinii niezależnego biegłego rewidenta

Rada Nadzorcza S.M. „Niwka” Uchwałą nr 2/2020/4 z dnia 02-11-2020r. zleciła przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za 2020 r. firmie P.U. „Page” sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach ul. Zimorodków 13, wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badań sprawozdań finansowych pod nr 1451.

Opinię biegłego rewidenta przedstawiono w obecności członków Rady Nadzorczej.

Biegły rewident dokonał oceny kondycji finansowej i gospodarki środkami finansowymi spółdzielni.

Opinia jest zadowalająca i nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości.

Biegły udzielił wyczerpujących odpowiedzi na zadawane przez członków RN pytania.

Spółdzielnia w terminie wywiązuje się z wszelkich zobowiązań wobec urzędów i dostawców.

Spółdzielnia nie posiada żadnych zobowiązań z tytułu kredytów mieszkaniowych.

Spółdzielnia lokuje środki finansowe na krótkoterminowych lokatach bankowych, a odsetki z lokat zwiększają stan środków pieniężnych.

Członkowie Rady Nadzorczej dokonali analizy wydatków SM „Niwka” za rok 2020.

Zwrócono szczególną uwagę na faktury dotyczące usług informatycznych oraz zakupu środków czystości.

Zarząd SM „NIWKA” poinformował Radę Nadzorczą iż zwiększenie niektórych wydatków m.in. prac informatycznych czy zakupu środków czystości spowodowane było dostosowaniem warunków pracy do zgodnych z zaleceniami Ministerstwa Zdrowia.

Rada Nadzorcza uczuliła Zarząd SM odnośnie szczegółowego planowania ponoszonych wydatków zgodnie z przyjętym planem finansowym.

Na dzień sporządzania niniejszego protokołu uzyskano informację, że SM „NIWKA” za rok 2020 przekroczyła limit przychodów 1 200 000,00 euro, przez co straciła możliwość opłacania podatku dochodowego CIT w stawce preferencyjnej tj. 9%.

Wystąpiła konieczność przeliczenia wysokości podatku CIT za rok 2020 po stawce podstawowej tj. 19 %. W dniu 28-06-2021r. dokonano dopłaty podatku dochodowego CIT w kwocie 47 281 zł.

Uwag brak

Ad. 12 Prace związane z usuwaniem azbestu

W roku 2020 pomimo złożonych wniosków o dotację na demontaż azbestu, Urząd Miasta nie przyznał żadnej dotacji. Zgodnie z otrzymanym pismem z Urzędu nr WEG-ROŚ.3041.3.12.2020 brak dotacji spowodowany był zmniejszeniem środków finansowych przeznaczonych na ten cel.

W chwili obecnej w Urzędzie złożone są kolejne wnioski o dotację dla budynków przy ul. Konstytucji 43, 43A, 43B, 43C oraz ul. Żelaznej 26,28,30,32.

W dniu 25-02-2021r. z Urzędu Miasta wpłynęło pismo informujące o przyznaniu dotacji na demontaż azbestu dla w/w nieruchomości.

Uwag brak

Ad. 13 Realizacja planu remontów w tym elewacji budynków

Wszystkie prace wynikające z bieżących potrzeb wykonywane są zgodnie z przyjętym planem finansowym i remontowym zatwierdzonym Uchwałą Rady Nadzorczej nr 10/2020/28 z dnia 08-04-2020r.

W roku sprawozdawczym przeprowadzono prace związane z remontami balkonów, elewacji i dociepleń budynków przy ul. Dybowskiego 19, 21, 23, 25 i ul. Konstytucji 17, 19, 21.

Dokończono remont elewacji budynku przy ul. Modrzewskiego 21, 23, 25.

Łącznie z pracami elewacyjnymi wykonano też prace związane z wymianą drzwi do piwnic wyremontowano schody i zejścia do piwnic.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych każdy budynek jest finansowany z własnych uzyskanych od lokatorów środków finansowych i częściowo dofinansowywany ze środków za zarządzanie nieruchomością wspólną zarządzanych wspólnot mieszkaniowych.

W roku 2020 przeprowadzono roboty awaryjno - budowlane i elektryczne w ramach aktualnych potrzeb i zgłoszeń.

Stawki eksploatacyjne i remontowe ustalane są odrębnie dla członków spółdzielni, osób nie będących członkami, osób posiadających umowy najmu jak i dla osób które nie posiadają tytułu prawnego do zajmowanego lokalu.

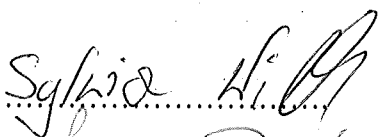
Uwag brak

Wnioski

Komisja Rewizyjna opierając się na sprawozdaniu finansowym za okres od 01-01-2020r. do 31-12-2020r. SM „NIWKA” oraz na sprawozdaniu niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za rok 2020r. nie stwierdziła nieprawidłowości w działalności spółdzielni.

Należy dodać, że Zarząd Spółdzielni dokłada wszelkich starań, aby mieszkańcom żyło się lepiej, bezpieczniej oraz dba o estetykę osiedla.

Na tym protokół zakończono:

1. .....
2. .....

Załącznik nr 1:

- schemat organizacyjny SM „NIWKA” wprowadzony Uchwałą nr 6/2021/5 z dnia 15-01-2021

SCHEMAT ORGANIZACYJNY
Spółdzielni Mieszkaniowej „NIWKA” w Sosnowcu

