

Protokół
Komisji Rewizyjnej
Spółdzielni Mieszkaniowej „NIWKA”
za okres I - XII 2021 r.

Protokół
z dnia 25-05-2022

Stosownie do zaleceń Rady Nadzorczej na podstawie Protokołu nr 25 /2022 z dnia 20-04-2022r.

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
- 14) zaleceń pokontrolnych Państwowej Inspekcji Pracy oraz Krajowego Związku Rewizyjnego.

Ad. 1 Schemat organizacyjny SM „Niwka”

Organizacja wewnętrzna SM „Niwka” w roku 2021 opierała się na schemacie organizacyjnym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą – obowiązującą Uchwałą nr 6/2021/5 z dnia 15-01-2021r. . Według tej struktury organizacyjnej stan zatrudnienia przedstawia się następująco:

- pracownicy umysłowi – 7 etatów,
- pracownicy fizyczni – 0 etatów,
- Umowy zlecenia i pracownicy zatrudnieni na zastępstwo – 1

Razem – 8

Na koniec roku 2021 czynnie wykonujących obowiązki pracowników było 6 osób przy zatrudnieniu na umowę o pracę 8 osób (1 osoba przebywa na urlopie macierzyńskim, 1 osoba na zasiłku rehabilitacyjnym).

Uwag brak.

Ad. 2 Skargi i wnioski

Do zarządu wpłynęło 5 podań o możliwość rozłożenia na raty zaległości czynszowych.

Podania rozpatrzono pozytywnie, dając tym samym szanse 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.

Wysokość zadłużenia lokali mieszkalnych w roku 2021 wyniosła 765 187,36 zł.(kwota obejmuje kwoty główne zadłużenia, odsetki, koszty sądowe, koszty postępowania komorniczego).

Wartość zadłużenia lokali mieszkalnych obejmuje zadłużenie lokali spółdzielczych, lokali z wyodrębnioną własnością jak i zadłużenia w najmie.

Na koniec roku 2021 Spółdzielnia posiadała lokal we wspólnocie mieszkaniowej z zadłużeniem około 84 tys zł. z wyrokiem eksmisyjnym dla lokatorów.

Pomimo zasądzonego lokalu socjalnego i wezwaniem od MZZL-u o podpisanie umowy najmu lokatorzy nie zgłosili się do urzędu ani też nie chcą dobrowolnie opuścić lokal. (komornik ze względu na pandemię odmówił eksmisji).

Na łączną liczbę lokali SM „Niwka „ tj. 596 zostały podjęte w ciągu roku czynności windykacyjne z tytułu zadłużenia czynszowego:

• wezwania do zapłaty	26
• sprawy kierowane do sądu	12
• uzyskane wyroki	11
• wyroki skierowane do komorników	4
• skierowania do komornika o eksmisję wykonania eksmisji).	1 (Komornik ze względu na stan pandemii odmówił wykonania eksmisji).

W roku 2021 z pomocy (dopłaty do czynszu) MOPS-u miesięcznie korzystało średnio 7 osób.

Uwag brak.

Ad. 4 Liczba członków SM „Niwka” na dzień 31-12-2021r.:

- ogółem 670 w tym:
- zamieszkałych 670

Uwag brak.

Ad. 5 Wykaz lokali mieszkalnych w zarządzie SM „Niwka” na dzień 31-12-2021r.

• Lokale z prawem odrębnej własności:	389
• Lokale o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu	17
• Lokale o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu	140
• Lokale w najmie	50
Ogółem:	596

Uwag brak.

Ad. 6 Gospodarka funduszem remontowym:

Pozostałość z roku 2020	(-) 2 176 220,72 zł.
1) Przychody funduszu remontowego	1 387 135,67 zł.
w tym:	
- odpis na lokale mieszkalne	1 263 919,58 zł.
- odpis na pomieszczenia przynależne (piwnice)	15 330,93 zł.
- odpis w wysokości uzyskanej nadwyżki ze sprzedaży lokali oraz przeniesień praw własności lokali w najmie	98 794,00 zł.

2) Wydatki z funduszu remontowego**1 290 198,86 zł.**

w tym:

- remont elewacji budynku przy Konstytucji 43, 43a-c częściowa	972 000,00 zł.
- remont elewacji budynku przy Konstytucji 17-21 końcowa	150 929,04 zł.
- wykonanie projektu remontu budynku przy Konstytucji 43, 43a-c	4 305,00 zł.
- wykonanie projektu remontu budynku przy Żelaznej 26-32	4 305,00 zł.
- likwidacja azbestu z budynku przy ul. Konstytucji 43, 43a-c	10 841,28 zł.
- naprawa i częściowy remont pokrycia dachu przy Konstytucji 17-21, 47a-53a i 53, 55, 55a.	62 194,07 zł.
- naprawa i przegląd wentylacji	6 166,80 zł.
- wykonanie instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych	13 664,17 zł.
- roboty remontowo-awaryjne (elektryczne, wod - kan, CO, gazowe, stolarskie, dekarские i kominiarskie)	65 793,50 zł.

Stan środków na funduszu remontowy na dzień 31-12-2021

(-) 2 079 283,91 zł.

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

Od dnia 01-09-2021 obowiązuje dodatkowa opłata na fundusz remontowy 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**

Do kwietnia 2021r. stawka eksploatacyjna wynosiła 1,70 zł. /m2, a od maja 2021 wzrosła do kwoty **1,76 zł/m2**, głównym powodem podwyżki było zwiększenie kosztów które ponosi Spółdzielnia w związku z opłatą za sprzątania budynków i terenów wokół nich.

Uwag brak.

Ad. 8 porównanie kosztów administracyjnych

Koszty administracyjne i socjalne (ogólne) poniesione na utrzymanie Biura Zarządu w 2021 roku, wraz z kosztami wynagrodzeń Zarządu i Głównej Księgowej wyniosły: 522 429,66 zł

Na tę kwotę składają się pozycje:

- koszty osobowe (płace wraz z ZUS)	340 396,33 zł.
- koszty materialne	88 574,69 zł.
- koszty niematerialne	93 458,64 zł.

Dla porównania z rokiem 2020

- koszty osobowe (płace wraz z ZUS) są niższe o 80 842,30 zł. (wyższe koszty w roku 2020 spowodowane były wypłatą odprawy i odszkodowania)
- koszty materialne są niższe o 2 998,70 zł.,
- koszty niematerialne są niższe o 22 279,60 zł.

Zarząd SM ograniczył wydatki do najpotrzebniejszych, przez co udało się obniżyć koszty administracyjne

Uwag brak.

Ad. 9 Analiza funduszu płac pracowników SM „Niwka”

W zakresie funduszu płac komisja dokonała analizy płac za rok 2021.

Osobowy fundusz płac zgodnie z obowiązującym w spółdzielni „Regulaminem Wynagradzania” w roku 2021 wyniósł brutto 576 899,29 zł.

w tym :

- wynagrodzenia brutto	453 743,94zł.
- chorobowe (wypłacane przez pracodawcę)	12 215,67zł.
- nagrody jubileuszowe	62 610,23 zł.

Wynagrodzenia umowa o dzieło/zlecenie	9 036,00 zł.
---------------------------------------	--------------

Wynagrodzenie Rada Nadzorcza	23 520,00zł.
------------------------------	--------------

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.

Uwagi: 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 przejęcia go przez spółdzielnię. Z prawa tego w roku 2021 skorzystało 2 osoby.

Pozostali najemcy mogli poprzez złożenie stosownego wniosku ubiegać się o przeniesienie praw własności lokalu w myśl obowiązujących Uchwał Walnego Zgromadzenia nr 9/2010 z dnia 20-05-2010r. i nr 10/2014 z dnia 26-05-2014r oraz Uchwał Rady Nadzorczej nr 18/2010/9 z dnia 27-02-2010 r i nr 2/2014/2 z dnia 10-06-2014r.

Z tego prawa skorzystała 1 osoba.

W dniu 30-09-2021r. Uchwałą nr 11/2021 Walne Zgromadzenie Członków uchyliło zapisy Uchwał Walnego Zgromadzenia nr 9/2010 z dnia 20-05-2010 oraz nr 10/2014 z dnia 26-05-2014r, dotyczących zasad przeniesienia własności lokali przejętych od Syndyka Masy Upadłościowej KWK „Niwka-Modrzejów” sp. z o.o. w upadłości oraz stosowania bonifikat.

W roku 2021r nie doszło do żadnego zbycia mieszkań w trybie przetargowym lub bezprzetargowym

Uwag brak.

Ad.11 Przyjęcie opinii niezależnego biegłego rewidenta

Rada Nadzorcza S.M. „Niwka” Uchwałą nr 37/2021/21 z dnia 22-12-2021r. zleciła przeprowadzenie badania sprawozdania finansowego za 2021 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 1454.

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..

Uwag: brak

Ad. 12 Prace związane z usuwaniem azbestu

W roku 2021 otrzymano dotację na demontaż azbestu, dla budynków przy ul. Konstytucji 43, 43A, 43B, 43C w kwocie 2 860,00 zł.

W chwili obecnej w Urzędzie Miasta złożony jest wniosek o dotację dla budynków przy ul. Żelaznej 26,28,30,32.

Uwag: brak

Ad. 13 Realizacja planu remontów w tym elewacji budynków

Wszystkie prace wynikające z bieżących potrzeb są zgodne z przyjętym planem finansowym zatwierdzonym Uchwałą RN nr 20/2021/10 z dnia 20-05-2021r.

W roku sprawozdawczym wykonano projekt remontu dla budynków przy ul. Konstytucji 43, 43a-c oraz dla budynku przy ul. Żelaznej 26-32.

Przeprowadzono remont budynku wraz z usunięciem azbestu przy ul. Konstytucji 43, 43a-c.

Dokończono remont budynku przy ul. Konstytucji 17-21.

Naprawiono i częściowo wyremontowano pokrycie dachu na budynkach przy ul. Konstytucji 17-21, 47a-53a i 53, 55, 55a.

Wykonano instalacje oświetleniowe na klatkach schodowych.

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 2021 przeprowadzono roboty awaryjno-budowlane i elektryczne w ramach aktualnych potrzeb i zgłoszeń.

Uwagi: Ostateczny koszt za remont elewacji budynku przy ul. Konstytucji 17-21 przekroczył wartość kosztorysu inwestorskiego opracowanego przez Pracownię „MIZAWA„ W kosztorysie inwestorskim brakowało części pozycji z zakresu prac budowlanych, niezbędnych do wykonania całości remontu budynku.

Na podstawie protokołu konieczności do umowy z wykonawcą, zlecono wykonanie niezbędnych prac.

Ad. 14 Zalecenia pokontrolne Państwowej Inspekcji Pracy oraz Krajowego Związku Rewizyjnego.

SM „NIWKA”, realizując ustawowy obowiązek w roku sprawozdawczym 2021 poddała się badaniu lustracyjnemu przeprowadzonemu przez Krajowy Związek Rewizyjny SM w Warszawie.

Badanie obejmowało lata 2018, 2019, 2020. Dodatkowo RN Uchwałą nr 36/2021/20 z dnia 08-12-2022r zobowiązała Zarząd do zlecenia KZR SM w Warszawie rozszerzenie badania o sprawdzenie dokumentacji z Walnego Zgromadzenia Członków z dnia 30-09-2021r. Powodem była złożona przez członka spółdzielni skarga do KZR SM w Warszawie na prawidłowy przebieg ww. Walnego Zgromadzenia Członków jak i sporządzonej z obrad dokumentacji.

Na podstawie przeprowadzonego badania lustratorzy nie stwierdzili żadnych uchybień i nieprawidłowości w sposobie działania spółdzielni pod względem księgowym, finansowym, oraz prawno-administracyjnym.

Nie stwierdzono żadnych nieprawidłowości ze strony Rady Nadzorczej i Zarządu co do obrad Walnego Zgromadzenia. Jedynymi zarzutami było niestaranie i niekompletne sporządzenie dokumentacji przez Przewodniczącego Obrad i powołanych Komisji oraz braku odczytu na zebraniu listy pełnomocnictw.

Na podstawie protokołu KZR SM w Warszawie nie wysunął żadnych wniosków do realizacji, lecz zasugerował rozważenie zwiększenia stawek opłat eksploatacyjnych do poziomu ponoszonych kosztów, zwiększenie zatrudnienia w dziale administracyjnym oraz zintensyfikowanie działań windykacyjnych.

Na przełomie stycznia i lutego 2022 roku przeprowadzona została kontrola z Państwowej Inspekcji Pracy w zakresie przestrzegania przepisów nawiązywania i rozwiązywania umów o pracę, zatrudnienia na podstawie umów cywilnoprawnych, zapewnienia pracownikom właściwego poziomu bezpieczeństwa i higieny pracy w czasie pandemii.

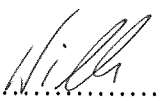
Nieprawidłowości nie stwierdzono.

Wnioski

Komisja Rewizyjna opierając się na sprawozdaniu finansowym za okres od 01-01-2021r. do 31-12-2021r. SM „NIWKA” oraz na sprawozdaniu niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za rok 2021r. 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. 