

PROTOKÓŁ
PRAC REWIZYJNYCH CZŁONKÓW RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „NIWKA”
W SOSNOWCU
ZA OKRES 01.01.2023 – 31.12.2023r.

Zastosowanie do zaleceń Rady Nadzorczej SMN

Prace Rewizyjne w składzie:

- 1. JACEK ZARYCHTA**
- 2. ANDRZEJ KOŹLICKI**
- 3. GRZGORZ WOLA**

Dokonano kontroli w zakresie:

- 1. Zgodności zatrudnienia ze strukturą organizacyjną w SM „Niwka”.**
- 2. Skarg i wniosków złożonych przez członków SM „Niwka” do Rady Nadzorczej i do Zarządu.**
- 3. Analizy zaległości opłat z lokali mieszkalnych SM „Niwka”.**
- 4. Liczby członków SM „Niwka”.**
- 5. Charakteru lokali w zasobach SM „Niwka”.**
- 6. Gospodarki funduszem remontowym.**
- 7. Opłaty eksploatacyjnej.**
- 8. Kosztów ogólnego zarządzania – Zarząd, biuro w 2023r.**
- 9. Analizy funduszu płac pracowników SM „Niwka”.**
- 10. Realizacja wniosków o przeniesienie praw własności i przetargów na lokale**
- 11. Realizacji planu remontów, w tym elewacji budynków.**
- 12. Działalność inwestycyjna**

Ad. 1 SCHEMAT ORGANIZACYJNY SM „NIWKA”.

Organizacja wewnętrzna SM „Niwka” w roku 2023 opierała się na schemacie organizacyjnym zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą — obowiązującą **Uchwałą nr 19/2023/36 z dnia 31-05-2023r.** Według tej struktury organizacyjnej stan zatrudnienia przedstawia się następująco:

- 1. Pracownicy umysłowi — 7 etatów,**
- 2. Pracownicy fizyczni — 0 etatów**

Razem — 7 etatów.

Na obecnym etapie spółdzielnia opracowuje nowy schemat organizacyjny uwzględniający wszelkie zmiany w zatrudnieniu.

BRAK UWAG.

Ad 2. SKARGI I WNIOSKI.

Do Zarządu na bieżąco wpływały podania o możliwość rozłożenia na raty zaległości czynszowych. Ewidencja zaległości czynszowych nie jest prowadzona aczkolwiek każdy przypadek rozpatrywany był indywidualnie, dając tym samym szansę na zniwelowanie zadłużenia. Uwagi mieszkańców dotyczące działalności Zarządu i Administracji załatwiano na bieżąco.

BRAK UWAG.

Ad 3. ANALIZA ZALEGŁOŚCI OPŁAT Z LOKALI MIESZKALNYCH SM „NIWKA”.

Wysokość zadłużenia lokali mieszkalnych w roku **2023** wyniosła **782 672,89 zł** – kwota ta obejmuje 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. Spółdzielnia posiada lokal w wspólnocie mieszkaniowej, którego zadłużenie na 31.12.2023r. wynosi **174 640,91zł** z wyrokiem eksmisyjnym dla zamieszkujących tam lokatorów.

W roku **2023** na łączną liczbę lokali SM „Niwka” tj. **589** podjęte zostały czynności windykacyjne z tytułu zadłużenia czynszowego:

1. Wezwania do zapłaty	14
2. Sprawy kierowane do Sądu	10
3. Uzyskane wyroki	12
4. Wyroki skierowane do komornika	10
5. Wyroki eksmisji	0
6. Rozłożenie na raty spłat zadłużenia	27

BRAK UWAG.

Ad 4. LICZBA CZŁONKÓW SM „NIWKA” NA DZIEŃ 31.12.2023r.

Ogółem 677 członków

BRAK UWAG.

Ad. 5. WYKAZ LOKALI MIESZKALNYCH W ZARZĄDZIE SM „NIWKA” NA DZIEŃ 31.12.2023r.

1. Lokale z prawem odrębnej własności:	394
2. Lokale o statusie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu:	14
3. Lokale o statusie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu:	138
4. Lokale w najmie :	43

OGÓŁEM: 589

Ilość mieszkańców ogółem na dzień 31.12.2023r.

Lokale w zasobach spółdzielni :	1198 osób
Lokale we wspólnotach (najem)	93 osób

RAZEM: 1291 osób

BRAK UWAG.

Ad. 6. GOSPODARKA FUNDUSZEM REMONTOWYM.

POZOSTAŁOŚCI Z ROKU 2022 - 929 573,36zł

1. Przychody funduszu remontowego	1 731 577,98zł
w tym:	
• odpis na lokale mieszkalne	1 407 886,38 zł
• odpisy pozostałe (dod. Piwnice, wodomierze, podzielniki c.o.	231 184,56zł
• zarachowanie z roku ubiegłego(podz. c.o.)	105 007,04zł

2. Wydatki z funduszu remontowego**1 619 689,54zł**

w tym:

• demontaż płyt azbestowych	15 007,08zł
• montaż wodomierzy	274 133,16zł
• montaż podzielników kosztów c.o.	6 904,74zł
• przegląd i naprawa wentylacji	23 014,80zł
• remont elewacji budynku Konstytucji 43 a-c	299 808,53zł
• remont elewacji budynku przy ulicy Żelazna 26,28,30,32	864 861,00zł
• roboty remontowo – awaryjne (elektryczne, wod – kan, CO gazowe, stolarskie, dekarские i kominiarskie)	85 982,43zł
• wymiana pionu kanalizacji deszczowej	16 514,00zł
• wymiana i naprawa oświetlenia klatek schodowych	33 463,80zł

Stan środków na funduszu remontowym na dzień **31.12.2023r.****929 573,36zł**Podstawowy odpis na fundusz remontowy wynosi **3,40 zł/m²**

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

Od dnia 01.09.2021 obowiązuje dodatkowa opłata na fundusz remontowy w wysokości **0,50zł/m²**.

UWAGI.

Faktury za wykonywane prace remontowo budowlane w roku sprawozdawczym wystawiane zostały z dużym opóźnieniem, niezgodnie z prawem, tj. do 30 dnia licząc od dnia wykonania usługi.

Wszelkie zlecenia były rozliczane z opóźnieniem i fakturowane na raz lub końcem roku, co było niezgodne z zapisami umowy.

Ad.7 OPŁATA EKSPLOATACYJNA

W okresie sprawozdawczym stawka eksploatacyjna wynosiła **2,20zł/m²** do 30.06.2023 a od 01.07.2023 **2,32/m²**.

W dalszym ciągu utrzymany jest system rozliczeń C.O. oraz zużycia zimnej i ciepłej wody, tzn.:

- C.O. wg podzielników kosztów zużycia ciepła
- Zimna i ciepła woda wg wskazań indywidualnych wodomierzy zamontowanych w lokalach.

Od 01 czerwca 2023r. obowiązuje nowy Regulamin Rozliczania kosztów zakupu ciepła na potrzeby ogrzewania i przygotowanie ciepłej wody użytkowej w budynkach wielo-lokalowych w zasobach SMN, który został zatwierdzony Uchwałą Rady Nadzorczej nr **2/2023/33** z dnia **18.01.2023r.** Wprowadzenie powyższego regulaminu zostało wymuszone

zmieniającymi się przepisami Prawa Energetycznego, które obowiązuje właścicieli i administratorów budynków wielo-lokalowych do rozliczania kosztów dostarczanego ciepła wg art. 45a wspomnianej ustawy.

UWAGI.

W roku sprawozdawczym kilkakrotnie podnoszone były taryfy za energię ciepłą, na co SMN nie ma wpływu. Taryfy dla ciepła stosowane przez dostawcę, tj. DALKIA Polska Energia SA według wyjaśnień są kalkulowane po szczegółowej analizie wszystkich składników wpływających na ceny ciepła, czyli pokrycie kosztów działalności gospodarczej oraz zapotrzebowania na energię ciepłą na danym terenie i zatwierdzone przez Urząd Regulacji Energetyki i publikowane w Dziennikach Urzędowych woj. Śląskiego.

Ad.8 KOSZTY OGÓLNE ZARZĄDZANIA – ZARZĄD, BIURO ZA ROK 2023.

Koszty administracyjne poniesione na utrzymanie Biura Zarządu w 2023 roku wyniosły:

860 729,74zł

Na tę kwotę składają się pozycje:

• wynagrodzenie, ZUS pracownicy umysłowi	406 093,64zł
• wynagrodzenie, ZUS pracownicy fizyczni	3 938,90zł
• wynagrodzenie rady nadzorczej	34 014,80zł
• świadczenia urlopowe	9 977,82zł
• koszty BHP	910,00zł
• artykuły biurowe	5,277,13zł
• środki czystości	1 644,59zł
• zużycie pozostałych materiałów	417,00zł
• prace informatyczne	29 934,36zł
• prowizje bankowe	1 052,22zł
• utrzymanie biura Zarządu	115 937,21zł
• usługi telekomunikacyjne	4 458,10zł
• pozostałe usługi	219 669,16zł
• pozostałe opłaty i podatki	2 114,00zł
• amortyzacja	5 538,69zł
• podróże służbowe, ryczałty	1 778,00zł
• składki na organizacje spółdzielcze	3 935,80zł
• ubezpieczenia majątkowe	1 102,02zł
• wynagrodzenia dla oddelegowanego zarządu	12 936,26zł

BRAK UWAG

Ad.9 ANALIZA FUNDUSZU PŁAC PRACOWNIKÓW SM „NIWKA”

W zakresie funduszu płac Rada Nadzorcza dokonała analizy płac za rok **2023**.

Osobowy fundusz płac zgodnie z obowiązującym w spółdzielni „Regulaminem Wynagradzania” w roku 2023 wyniósł brutto **694 069,39zł**

w tym :

• osobowy fundusz płac	535 353,20zł
• nagrody jubileuszowe	0,00zł
• odprawy emerytalne	0,00 zł
• oddelegowani członkowie Zarządu	12 936,26 zł
• wynagrodzenia umowa o dzieło/zlecenie:	3 400 zł
• wynagrodzenie dla Rady Nadzorczej:	29 058,00 zł
• świadczenia urlopowe	9 977,82 zł
• składki ZUS za pracowników	103 344,11 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.

UWAGI

W związku z odwołaniem byłego prezesa SMN w latach ubiegłych Sąd Rejonowy wydał wyrok w 2022 roku o nakazie wypłaty z tytułu odprawy w wysokości **41 559,00zł** wraz z odsetkami sądowymi i adwokackimi. Całkowity koszt nakazu zapłaty wyniósł **46 962,03zł** i został spłacony w roku 2023. Była to kwota częściowych roszczeń, gdyż całość dochodzonej w Sądzie Rejonowym w Sosnowcu kwoty wynosiła **62 338,00zł**. Pomimo kolejnego pozwu przeciwko SMN o wydanie nakazu zapłaty pozostałej części odprawy pieniężnej, na przestrzeni 2023 roku Zarząd SMN nie podjął żadnych działań mających na celu ograniczenie kosztów dodatkowych wynikających z powyższego roszczenia.

Ad.10 REALIZACJA WNIOSEKÓW 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 2023 nikt nie skorzystał.

Lokatorzy, niebędący najemcami w dacie przejęcia lokali przez Syndyka Masy Upadłościowej, nie mają możliwości przekształcenia lokali mieszkaniowych inaczej niż za 100% ich wartości rynkowej. Walne Zgromadzenie członków w dniu 30.09.2021r., **uchwałą nr 11/2021** uchyliło możliwość wykupu lokalu z zastosowaniem 50% bonifikaty.

BRAK UWAG.

Ad. 11 REALIZACJA PLANU REMONTÓW W TYM ELEWACJI BUDYNKÓW

W roku sprawozdawczym zakończono remont elewacji przy ul. Konstytucji 43, 43A-C. Kosztorys inwestorski wynosił **1 109 749,19**, zgodnie z umową wartość końcowa wynagrodzenia wykonawcy według kosztorysu inwestorskiego nie mogła go przekroczyć. Wartość łączna wystawionych faktur za tą inwestycję to **1 293 449,81**. Ostateczna faktura na w/w inwestycję wystawiona została 31.05.2023r.

Kontynuowano remont elewacji budynku przy ul. Żelaznej 26-32.

Kontynuowano wykonywanie instalacji oświetleniowych 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 2023 przeprowadzono roboty awaryjno-budowlane i elektryczne w ramach aktualnych potrzeb i zgłoszeń.

UWAGI

Różnice między fakturą końcową a wartością kosztorysu powinna zostać zwrócona przez wykonawcę, firmę „Hesbud”.

Ad. 12. DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA

W roku 2023 spółdzielnia nie prowadziła działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa mieszkaniowego, aczkolwiek warto nadmienić, że w roku 2022 wyrokiem Sądu Okręgowego w Katowicach tytułem zwrotu nakładów poniesionych na budynek położony przy ul. Dybowskiego SMN zaewidencjonowała ten obiekt do własnych środków trwałych w roku 2023. Aktualnie Zarząd SMN rozważa plany inwestycyjne na lata 2024-2026 związane z remontem w/w budynku w celu zagospodarowania jego powierzchni częściowo pod nową siedzibę SMN oraz pomieszczenia przeznaczone do użytku mieszkańców osiedla.

WNIOSKI

Rada nadzorcza wybrana dnia 21.06.2023r w ramach posiadanych kompetencji - czynności rewizyjnych prowadziła prace za okres obliczeniowy od 01.01.2023 do 31.12.2023 opierając się o materiały udostępnione przez Zarząd SMN. Stwierdzono nieprawidłowości w działalności spółdzielni, które naniesiono w niniejszym protokole w uwagach.

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.

Na tym protokół zakończono:

1.

2.

3.