

## **Sprawozdanie z działalności Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Nowa” w Jastrzębiu-Zdroju za rok 2014**

Komisja Rewizyjna w 2014 roku pracowała w niniejszym składzie do 20.05.2014 r:

1. Piotr Koryciak - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
2. Henryk Borowiński- Z-ca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej
3. Henryk Marzec - Sekretarz Komisji Rewizyjnej

W dniu 20.05.2014 r. nastąpiło formalne ukonstytuowanie następującego składu Komisji w związku z ukonstytuowaniem się nowej Rady Nadzorczej:

1. Piotr Koryciak - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
2. Henryk Borowiński - Z-ca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej
3. Jerzy Motor - Sekretarz Komisji Rewizyjnej

W posiedzeniach i pracy Komisji Rewizyjnej uczestniczyli również członkowie Rady Nadzorczej, członkowie Zarządu i Główna Księgowa.

W 2014 r. odbyło się 7 posiedzeń Komisji Rewizyjnej, zgodnie z planem pracy opracowanym przez Prezydium Rady Nadzorczej i zatwierdzonym przez Radę Nadzorczą. Były to posiedzenia tematycznie poświęcone przede wszystkim zagadnieniom przewidzianym w planach pracy Komisji Rewizyjnej, zgodnych z zakresem działania określonym w Regulaminie Komisji Rewizyjnej.

Komisja Rewizyjna w 2014 roku zajmowała się następującymi zagadnieniami:

### **W lutym 2014 r:**

- kontrola kosztów Administracji za 2013 r. w porównaniu do roku 2012,
- kontrola kosztów eksploatacyjnych za 2013 r. w rozbiciu na poszczególne usługi i media adekwatnie do opłat lokatorskich wraz z oceną wykonania planu rzeczowo-finansowego w tym zakresie.

### **W maju 2014 r:**

- analiza kosztów i przychodów z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków za rok 2013,
- analiza realizacji wniosków poszczególnych Komisji Rady Nadzorczej przyjętych przez Radę Nadzorczą w 2013 r,
- analiza realizacji Uchwał Rady Nadzorczej SM „Nowa” za 2013 rok.

### **W czerwcu 2014 r:**

- kontrola pracy Administracji Nr 5 w Żorach administrującej zasobami na os. Powstańców, al. Wojska Polskiego, Starych Żor i os. Gwarków w Żorach,

### **W sierpniu 2014 r:**

- analiza finansowa działalności podstawowej za 6 m-cy 2014 r. oraz pozostałych rodzajów działalności w rozbiciu na koszty, przychody, wyniki oraz porównanie do planu na 2014 r,
- analiza kalkulacji stawek opłaty eksploatacyjnej dla poszczególnych budynków na 2015 r. oraz potrzeb remontowych pod kątem podwyższenia stawki odpisu lokatorskiego na fundusz remontowy,
- kontrola zakupów materiałów konserwacyjnych i biurowych.
- analiza kosztów usuwania skutków dewastacji za 3 ostatnie lata.

### **We wrześniu 2014 r:**

- analiza ofert na badanie sprawozdania finansowego SM „Nowa” za 2014 r.

### **W październiku 2014 r:**

- analiza windykacji zaległości czynszowych z uwzględnieniem wyroków eksmisyjnych i przeprowadzonych eksmisji z lokali mieszkalnych oraz lokali użytkowych za okres I półrocza 2014 r. oraz zaległości powstających na innych rodzajach działalności.

### **W grudniu 2014 r:**

- analiza wykonania kosztów i przychodów eksploatacji podstawowej za 10 m-cy 2014 r. wraz z oceną prognozy wyniku na 31.12.2014 r,
- analiza projektu struktury organizacyjnej na 2015 r,
- analiza projektu planu kosztów i przychodów eksploatacji podstawowej, dostawy mediów i usług dla budynków mieszkalnych oraz innych rodzajów działalności, a także ilości zatrudnienia i funduszu płac na 2015 rok.

Niezależnie od zagadnień wynikających z zatwierdzonego przez Radę Nadzorczą planu pracy komisji na każdym z posiedzeń, na podstawie przedłożonych przez Głównego Księgowego informacji z systemu finansowo-księgowego, Komisja Rewizyjna zapoznawała się z bieżącą sytuacją finansową Spółdzielni pod kątem zachowania płynności finansowej, zabezpieczenia finansowego realizacji planu rzeczowo-finansowego i oceny możliwości realizacji planów kolejnych okresów oraz dalszego rozwoju Spółdzielni.

Komisja pracowała w oparciu o dostarczone przez Zarząd i Głównego Księgowego materiały przygotowane zgodnie z planem pracy Komisji, uzyskiwała też dodatkowe materiały, w ramach uszczegółowienia czy rozszerzenia informacji w zakresie badanego tematu, w szczególności dotyczących nowych zagadnień związanych z zarządzaniem zasobami. Komisja zalecała też wykonanie dodatkowych zestawień informacji wspomagających Radę Nadzorczą przy podejmowaniu decyzji dotyczących gospodarki Spółdzielni oraz uzyskiwała wyjaśnienia składane ustnie przez Członków Zarządu i Głównego Księgowego. Analizowano również informację źródłową i poddano bezpośredniej kontroli wskazane przez Radę Nadzorczą obszary działalności.

Powyższe analizy informacji i kontrole stanowiły podstawę formułowania przez Komisję Rewizyjną wniosków wspomagających Radę Nadzorczą przy ocenie gospodarki Spółdzielni zarówno w całości jak i w strategicznych oraz wybranych do kontroli elementach w tym Komisja:

- pozytywnie oceniła propozycję rewaloryzacji płac pracowników o 1,5 % do planu rzeczowo-finansowego na 2014 rok.
- uznała za uzasadnioną propozycję podwyższenia stawki podstawowego odpisu lokatorskiego na fundusz remontowy o 0,10 zł/ m<sup>2</sup> miesięcznie od stycznia 2015 r w celu uzyskania waloryzacji funduszu kompensującej wzrost cen materiałów i usług remontowych,
- zaakceptowała nową kalkulację stawek opłaty eksploatacyjnej na 2015 rok z zastrzeżeniem ograniczenia maksymalnego wzrostu do 0,15 zł/m<sup>2</sup> oraz rozłożeniem na 3 lata rozliczenia sald poszczególnych nieruchomości,
- poparła propozycję obniżenia stawek opłaty lokatorskiej za podatki w 2015 r. zgodnie z przedłożoną kalkulacją uwzględniającą rozliczenie nadwyżek opłat nad kosztami uzyskanymi na 31.12.2013 r. a także:
- pozytywnie oceniła realizację zatwierdzonego planu rzeczowo-finansowego,
- pozytywnie oceniła projekt planu rzeczowo-finansowego na rok następny,
- wielokrotnie oceniła jako zadawalającą bieżącą sytuację finansową Spółdzielni, w tym wskaźniki płynności i wypłacalności oraz możliwości rozwoju,
- pozytywnie oceniła organizację pracy administracji i działów Spółdzielni,
- pozytywnie oceniła przedsięwzięcia podejmowane w celu ograniczenia kosztów eksploatacyjnych, w tym gospodarkę materiałową i stany magazynowe oraz zakupy materiałów biurowych.

Ponadto Komisja sformułowała następujące zalecenia optymalizujące organizację pracy i uzyskiwane wyniki:

- uznała za uzasadnioną analizę zużycia wody w mieszkaniach pod kontem aktualizacji normy ryczałtowej dla mieszkań nie rozliczanych według zużycia,
- uznała za niezbędne niezwłoczne przygotowanie harmonogramu ociepleń budynków,
- uznała za wskazane wykonanie dla Członków Rady Nadzorczej okresowych analiz rezultatów stosowanych procedur windykacyjnych i zaległości wg tytułów prawnych do lokali oraz analiz wyników ekonomicznych Spółdzielni,
- uznała za wskazane szczegółowe informowanie mieszkańców za pośrednictwem biuletynu spółdzielczego o wszystkich zmianach opłat lokatorskich z ich uzasadnieniem,
- podtrzymała oczekiwania informowania mieszkańców o zaległościach na tablicach ogłoszeń,
- uznała za wskazane przygotowanie zmian w zasadach rozliczania kosztów utrzymania dźwigów z uwzględnieniem zmian w przepisach prawa,
- uznała za wskazane przygotowanie analiz dewastacji i kosztów usuwania ich skutków z uwzględnieniem odszkodowań uzyskanych od ubezpieczyciela oraz wpływu monitoringu wizyjnego,
- uznała za oczekiwaną analizę możliwości wykorzystania środków z funduszu celowego na pokrycie kosztów utrzymania w prawidłowym stanie wyremontowanych elementów budynku (ocieplenia elewacji i wymiana balustrad balkonowych),
- uznała za niezbędną weryfikację zasad montażu talerzy telewizji satelitarnej w obliczu planu kompleksowych ociepleń,
- wytypowała firmę odpowiednią do zbadania sprawozdania finansowego za 2014 rok,
- opracowała część zmian do regulaminu porządku domowego,

Wnioski i zalecenia opracowane przez Komisję Rewizyjną ukierunkowane były na realizację celów sformułowanych w polityce jakości Spółdzielni:

- podnoszenie jakości świadczonych przez Spółdzielnię na rzecz Mieszkańców usług, z uwzględnieniem optymalizacji kosztów, doskonalenia systemu informowania i zabezpieczenia majątku Mieszkańców. Wnioski dotyczące stanu gospodarki prowadzonej przez Zarząd dają podstawę do sformułowania pozytywnej oceny i dobrej perspektywy dla dalszej działalności i rozwoju Spółdzielni oraz budują pozytywny wizerunek Spółdzielni jako zarządcy.

Podpisy członków Komisji:

1. Piotr Koryciak
2. Henryk Borowiński
3. Jerzy Motor