

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ Z DZIAŁALNOŚCI SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ

“ENERGETYK” W KRAKOWIE

ZA ROK 2018

Sprawozdanie obejmuje okres od 01.01.2018 do 31.12.2018 roku.
W 2018 roku Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w Krakowie działa w obecnym składzie po wyborze przez Członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w dniu 17.06.2017 roku.

Skład Rady Nadzorczej przedstawia się następująco:

- | | |
|-----------------------|-------------------------|
| 1. Grzegorz Lebica | - Przewodniczący |
| 2. Adam Raźny | - Z-ca Przewodniczącego |
| 3. Anna Siemczonek | - Sekretarz |
| 4. Tadeusz Hlibowicki | - Członek |
| 5. Antoni Jaworski | - Członek |
| 6. Piotr Ordyna | - Członek |
| 7. Marian Sauczek | - Członek |

Rada Nadzorcza powołała dwie komisje:

Komisję Rewizyjną w składzie:

- | | |
|--------------------|------------------|
| 1. Adam Raźny | - Przewodniczący |
| 2. Antoni Jaworski | - Członek |
| 3. Anna Siemczonek | - Członek |

oraz Komisję Przetargową w składzie:

- | | |
|-----------------------|------------------|
| 1. Grzegorz Lebica | - Przewodniczący |
| 2. Tadeusz Hlibowicki | - Członek |
| 3. Marian Sauczek | - Członek |

Stosownie do artykułu 35 § 1 Ustawy „Prawo Spółdzielcze” oraz Rozdziału VII Część C § 79 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk”, Rada Nadzorcza sprawowała w roku sprawozdawczym 2018 funkcje kontroli oraz nadzoru nad całokształtem działalności Spółdzielni. Swoje zadania i obowiązki Rada Nadzorcza odnosiła głównie do działalności Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk”, zachowując statutowy podział kompetencji pomiędzy organami samorządowymi Spółdzielni. Rada Nadzorcza, zgłaszała wnioski do Zarządu dotyczące zapotrzebowania na szczegółowe opracowania i inne materiały potrzebne na posiedzenia Rady Nadzorczej. Prace Prezydium wspierało powołane komisje w ramach struktury organizacyjnej Rady Nadzorczej

Prezydium Rady rozpatrywało i opiniowało otrzymane z Zarządu materiały. Prace Rady Nadzorczej były prowadzone zgodnie z przyjętym wcześniej „Ramowym Planem Pracy Rady na 2018 rok”, którego zakres tematyczny zapewniał realizację przez Radę wszystkich przypisanych jej funkcji stosownie do wymagań Statutu SM oraz Regulaminu Rady Nadzorczej. Ponadto zakres pracy Rady był na bieżąco poszerzany o

dodatkowe sprawy wynikające z aktualnych potrzeb Spółdzielni wymagających zajęcia stanowiska lub decyzji Rady Nadzorczej.

Celem kontroli i nadzoru była ocena legalności, rzetelności i gospodarności działań Zarządu Spółdzielni jej pracowników oraz członków.

Ocena legalności działania Spółdzielni przez Radę Nadzorczą polegała na ustaleniu zgodności podejmowanych działań i decyzji Zarządu, pracowników etatowych i poszczególnych członków Spółdzielni z obowiązującym porządkiem prawnym (takimi jak akty prawne powszechnie obowiązujące, postanowienia statutu oraz regulaminy wewnętrzne).

Ocena rzetelności działania Spółdzielni przez Radę Nadzorczą polegała na ustaleniu stopnia wykorzystania wszystkich możliwości prawnych, organizacyjnych, finansowych i technicznych dla realizacji statutowych celów Spółdzielni, sprawności obsługi członków i optymalizacji wyników gospodarczych.

Ocena gospodarności Spółdzielni polegała na ocenie przez Radę wielkości nakładów ponoszonych przez Spółdzielnię oraz efekty ilościowe i jakościowe działań poprzez analizę kosztorysów, dokumentów odbioru robót, udziału w komisjach przetargowych Spółdzielni oraz kontroli wykonania planu rzeczowo-finansowego w okresach półrocznych oraz rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni (bilans, rachunek zysków i strat, analiza wskaźników ekonomicznych, informacja dodatkowa).

Rozpatrywanie każdego tematu, zależnie od jego specyfiki, kończyło się przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń lub podjęciem stosownych uchwał bądź zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw.

W celu wykonywania swoich zadań Rada Nadzorcza żądała od Zarządu i pracowników Spółdzielni sprawozdań i wyjaśnień, przeglądała księgi i dokumenty oraz sprawdzała bezpośredni stan majątku Spółdzielni.

Najwięcej uwagi Rada Nadzorcza poświęciła zagadnieniu gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gdyż jest to działalność pochłaniająca większość środków finansowych.

Głównym elementem składowym analizy GZM (gospodarki zasobami mieszkaniowymi) była analiza kosztów, w ciągu ostatniego roku działania tej Rady oraz stanu zadłużeń czynszowych.

W roku 2018 r Rada Nadzorcza obecnej kadencji działała w pełnym zgodnym ze Statutem Spółdzielni w 7 osobowym składzie. Rada Nadzorcza w 2018 roku zwołała 9 posiedzeń Rady.

Wszystkie posiedzenia odbyły się przy wymaganej ilości członków Rady Nadzorczej potrzebnej do uznania ważności podejmowanych przez nią uchwał jak i ważności samych posiedzeń.

Ważniejsze decyzje i uchwały podjęte przez Radę Nadzorczą w 2018 roku:

1. Omówiono realizację zadań zaplanowanych w funduszu remontowym w roku 2017 r.
2. Omówiono koszty poniesione za centralne ogrzewanie i ciepłą wodę -stawki za centralne ogrzewanie pozostawiono bez zmian.

3. Zapoznano się z informacją o przeprowadzonych i rozstrzygniętych przetargach na prace remontowe w budynkach przy al. Pokoju 87 i 89
4. W związku z wyłożeniem planu zagospodarowania przestrzennego dzielnicy Podgórze Zarząd i Rada zaplanują spotkanie z mieszkańcami ul. Lasówka celem przekazania informacji oraz przedstawienia tego planu mieszkańcom.
5. Zapoznano się z informacją o przebiegu sprawy dotyczącej zadłużonego mieszkania przy ul. Lubelskiej 18b.
6. Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” zapoznała się, i omówiła sprawozdanie finansowe za 2017r..
Sprawozdanie to obejmowało:
 - bilans sporządzony na dzień 31.12.2017
 - rachunek zysków i strat sporządzony za okres 01.01.2017 – 31.12.2017
 - informację dodatkową do sprawozdania finansowego.
7. Zapoznano się z Planem finansowym eksploatacji na 2018r. - zatwierdzono plan finansowy eksploatacji Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” na 2018 r. na kwotę **984.750,00**
8. W oparciu o wyniki finansowe za 2017 r. i plan na 2018 r. Rada Nadzorcza na wniosek Zarządu ustaliła zmiany wysokości niektórych stawek, zaliczek i norm na wodę.
9. Wysłuchano informacji o ofertach z związków lustracyjnych o przeprowadzenie pełnej lustracji w Spółdzielni „Energetyk” za lata 2015 – 2017
Oferty wysłano do:
Małopolskiego Związku Rewizyjnego Sp. Mieszkaniowych w Tarnowie, ul. Sowińskiego 19
Regionalny Związek Rewizyjny Sp. Mieszkaniowych w Krakowie, ul. Sudolska 7
Do przeprowadzenia lustracji w Spółdzielni wybrano Regionalny Związek Rewizyjny z Krakowa.
10. Dokonano okresowej analizy zaległości czynszowych w 2018 r.
11. Zarząd poinformował Radę, że gmina Kraków zrealizowała obowiązek dostarczenia lokalu zastępczego dla lokatorów mieszkania przy ul. Heila 12/21. Lokatorka propozycję przyjęła.
12. Po odzyskaniu lokalu przez Spółdzielnię, został ogłoszony przetarg a środki uzyskane w wyniku sprzedaży w pierwszej kolejności zaspokoją wszystkie roszczenia Spółdzielni.
Po analizie przedstawionych zaległości stwierdza się, że zadłużenia które powstały nie stanowią zagrożenia finansowego dla Spółdzielni.
13. Rada Nadzorcza zaakceptowała propozycję Zarządu w zakresie terminu, miejsca i porządku obrad Walnego Zgromadzenia S.M. „Energetyk” w 2018 r.
14. Przygotowano sprawozdanie z działalności Rady S.M „Energetyk” za okres 01.01.2017 – 31.12.2017
15. W związku z wejściem w życie nowelizacji Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych Radca Prawny omówił zmiany jakie muszą być wprowadzone do Statutu Spółdzielni.

Zmiany te zostały uwzględnione przy przygotowywaniu jednolitego tekstu Statutu S.M. „Energetyk”

16. Omówiono przedstawione przez Zarząd „Sprawozdanie z działalności Zarządu S.M. „Energetyk” w Krakowie za okres 01.01.2017 – 31.12.2017”
Po wysłuchaniu sprawozdania Rada Nadzorcza stwierdza, że nie ma zagrożenia dla kontynuacji działalności Spółdzielni.
17. W związku z możliwością odzyskania przez Spółdzielnię lokalu mieszkalnego położonego w Krakowie przy ul. Heila 12/21 będącego w zasobach mieszkaniowych Spółdzielni, Rada Nadzorcza zatwierdza Regulamin w sprawie organizowania i przeprowadzania przetargu w celu wyłonienia nabywcy na w.w. lokal.
18. Przeprowadzono ankietę dla mieszkańców budynków przy ul. Lasówka 40 i 44 celem wyrażenia zgody bądź nie wyrażenia na pokrywanie kosztów związanych z użytkowaniem mienia Spółdzielni (dotyczy działek 149/3 i 149/5)
19. Zatwierdzono plan finansowy na 2018 r.
20. W związku z wymianą wodomierzy w poszczególnych budynkach Spółdzielni Mieszkaniowej „ENERGETYK” Rada ustaliła stawki w ramach celowego funduszu remontowego.
21. Prezes przedstawił wyniki ankiety która była przeprowadzona wśród mieszkańców ul. Lasówka 40 i 44. Ankieta dotyczyła ponoszenia kosztów korzystania z mienia przez mieszkańców (dot. działek 149/3 i 149/5 obr. 18 jedn. ewid. Podgórze)
22. Dnia 7 maja 2018 r. Spółdzielnia przejęła lokal przy ul. Heila 12/21 i ogłoszono przetarg na sprzedaż w.w. mieszkania
23. Zapoznano się z wnioskami i uwagami mieszkańców al. Pokoju 87 i 89, które wpłynęły do Spółdzielni jako odpowiedź po zapoznaniu się z „Regulaminem wydawania identyfikatorów i zasad parkowania...”
24. Wysłuchano informacji Zarządu o „Wynikach finansowych S.M „Energetyk” za okres 01.01.2018 – 30.06.2018
Po dokładnym przeanalizowaniu wszystkich wyników, kosztów oraz przychodów, stwierdza się że nie ma zagrożeń finansowych dla działalności Spółdzielni i że prace wykonywane są zgodnie z planem.
25. Rada Nadzorcza omówiła i wprowadziła Uchwałą „Regulamin udostępniania dokumentów członkom Spółdzielni Mieszkaniowej „ENERGETYK” w Krakowie”
26. Zapoznano się z informacją o nowym planie zagospodarowania przestrzennego dla dzielnicy Podgórze uwzględniającym propozycje mieszkańców ul. Lasówka
27. Wysłuchano informacji o przebiegu windykacji dotyczącej zasądzonych zadłużeń czynszowych wg. stanu na dzień 30.09.2018 r.
Analizując te zaległości i porównując z wcześniejszym wykazem stwierdza się, że kwota zadłużeń ma stosunek malejący.
28. Zgodnie z § 4 pkt 7 „Regulaminu zasad rozliczania kosztów energii cieplnej” w Spółdzielni Mieszkaniowej „ENERGETYK” w Krakowie została ustalona średnia rzeczywista stawka za ogrzanie 1m² powierzchni użytkowej w budynkach nie rozliczanych z użyciem podzielników kosztów.

29. Omówiono „Plan rzeczowo – finansowy funduszu remontowego na 2019 r.”
30. Rada Nadzorcza działając na podstawie § 79 Statutu Spółdzielni zatwierdziła „Plan finansowo-rzeczowy funduszu remontowego na 2019 r.” o łącznej szacunkowej wartości **777.500 zł** na budynkach mieszkalnych oraz **8.000 zł** na pawilonie przy ul. Lasówka 42
31. RN została poinformowana o rozpoczętej lustracji pełnej w S.M „ENERGETYK” z siedzibą w Krakowie ul. Ciepłownicza 14. Lustracja obejmuje okres od 01.01.2015 do 31.12.2017 i przeprowadza ją Członek Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych w Krakowie ul. Sudolska 7 p. mgr inż. Jan Rachwał.
32. Wysłuchano informację dot. Ustawy o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego w prawo własności gruntów. Przedyskutowano ewentualne sposoby wykupu przez Spółdzielnię.
33. Rozpatrywano sprawy członkowskie w trybie odwoławczym bądź na mocy przysługujących Radzie kompetencji.
34. Rozpatrywano indywidualne sprawy Spółdzielców wnoszonych w trybie odwoławczym od decyzji innych organów Spółdzielni.
35. Kontynuowano inicjatywy zmierzających do poprawy bezpieczeństwa i komfortu zamieszkiwania .

Ważniejsze sprawy poddane pod obrady Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” w 2018 roku:

- Zapoznanie się z realizacją wykonania planu Rzeczowo – Finansowego funduszu remontowego za okres 1.01.2017-31.12.2017 r.
- Zatwierdzenie Planu Rzeczowo – Finansowego funduszu remontowego na rok 2018 – uchwała RN
- Omówienie i przyjęcie wyników finansowych Spółdzielni za 2017 r.
- Zatwierdzenia planu finansowego eksploatacji na rok 2017 oraz zmiany niektórych stawek i zaliczek dla poszczególnych nieruchomości Spółdzielni – uchwała RN
- Omówienie i przyjęcie bilansu za rok 2017 , rachunku zysków i strat oraz informacji dodatkowej - uchwała RN
- Ustalenie terminu Walnego Zebrania S.M. Energetyk i omówienie dokumentów i projektów uchwał będących przedmiotem obrad WZ
- Rozpatrywano pisma członków SM Energetyk kierowane do Zarządu i Rady Nadzorczej
- Przeprowadzenie kontroli dokumentów spółdzielni celem oceny poprawności ich prowadzenia przez Komisję Rewizyjną.

Wyniki finansowe za 2018 rok

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej Zarząd Spółdzielni przedstawił sprawozdanie finansowe za okres rozliczeniowy od 1.01. 2018 r. do 31.12. 2018 r. w którym ujęto wyniki działalności Spółdzielni.

W roku 2018 w Spółdzielni Mieszkaniowej „Energetyk” został osiągnięty dodatni wynik finansowy netto w wysokości 42 893,21 zł z czego:

- na gospodarce zasobami mieszkaniowymi niedobór w kwocie 174 426,60 zł
- na pozostałej działalności nadwyżkę w kwocie 217 319,81 zł

Stan środków finansowych Spółdzielni na ostatni dzień roku bilansowego zmniejszył się w stosunku do roku ubiegłego o kwotę 121 362,25 zł i na dzień 31.12.2018 r. zamyka się kwotą 2 324 300,30 zł . W kwocie tej zawierają się środki zgromadzone na lokatach terminowych i rachunkach oszczędnościowych w kwocie 2 275 326,47 zł.

Fundusz na remonty zawierający również rezerwę na awarie i nieplanowane remonty w roku 2018 został zaplanowany na kwotę 510 000,00 zł i na koniec roku zamknął się realizacją w kwocie 394 898,82 zł

Dane dotyczące tytułów prawnych do lokali: rok 2017 / rok 2018 / zmiana

	Stan na 31.12.2017 r.	Stan na 31.12.2018 r.	Zmiana
Liczba mieszkań ogółem	536	536	-
Spółdzielcze lokatorskie	6	6	-
Spółdzielcze własnościowe zajmowane przez członka Spółdzielni	261	304	+43
Spółdzielcze własnościowe zajmowane przez osobę nie będącą członkiem Spółdzielni	46	1	-45
Odrębna własność zajmowane przez członka Spółdzielni	205	209	+4
Odrębna własność zajmowane przez osobę nie będącą członkiem Spółdzielni	17	16	-1
Najem	0	0	-
Mieszkania bez tytułu prawnego	1	0	-1
Liczba członków Spółdzielni	672	680	+8

Wnioski końcowe:

Rada Nadzorcza pozytywnie zaopiniowała celem przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu do rozpatrzenia i zatwierdzenia następujące dokumenty:

- Sprawozdanie Zarządu z Działalności Spółdzielni Mieszkaniowej Energetyk w Krakowie za rok 2018 r.
- Bilans na dzień 31.12.2018 r.
- Rachunek zysków i strat na dzień 31.12.2018 r.
- Informację dodatkową obejmującą wprowadzenie oraz dodatkowe informacje i objaśnienia.

Składam serdeczne podziękowania członkom Rady Nadzorczej za dotychczasową pracę oraz Zarządowi i pracownikom Spółdzielni.

Przewodniczący RN SM „ENERGETYK”


Grzegorz Lebica

Kraków, maj 2019