

# ***S P R A W O Z D A N I E***

***RADY NADZORCZEJ MIĘDZYAKŁADOWEJ  
SPÓŁDZIELNI  
MIESZKANIOWEJ „DOM” W BYDGOSZCZY***

***Z DZIAŁALNOŚCI OD 01.01.2017R. DO 31.12.2017R.***

**SPIS TREŚCI**

<b>1. WSTĘP .....</b>	<b>3</b>
<b>2. WYNIKI EKONOMICZNE ZA 2017 ROK .....</b>	<b>4</b>
<b>3. KONTROLE ZEWNĘTRZNE W MSM „DOM” .....</b>	<b>5</b>
<b>4. OCENA DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU .....</b>	<b>6</b>
<b>5. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE .....</b>	<b>6</b>
<b>6. WAŻNIEJSZE ZAGADNIENIA ROZPATRYWANE PRZEZ RADEĘ NADZORCZĄ .....</b>	<b>7</b>
<b>7. SPRAWOZDANIE KOMISJI REWIZYJNEJ .....</b>	<b>7</b>
<b>8. AKTY PRAWA WEWNĘTRZNEGO UCHWALONE PRZEZ RADEĘ NADZORCZĄ .....</b>	<b>8</b>

## 1. WSTĘP

Rada Nadzorcza Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy jest Organem sprawującym kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Zakres działania Rady Nadzorczej szczegółowo określają art.art. 44,45 i 46 ustawy „prawo spółdzielcze” oraz §§ 57, 58, 59, 60, 61 i 62 statutu Spółdzielni. Sprawozdanie obejmuje działalność Rady Nadzorczej za okres od 01.01.2017r. do 31.12.2017r.

Skład osobowy Rady Nadzorczej w okresie od 01 stycznia 2017r. do 22 czerwca 2017r.przedstawiał się następująco :

Przewodniczący Rady Nadzorczej	- Tadeusz Chmielewski
Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	- Jeremi Konkolewski
Sekretarz	- Małgorzata Piotrowska
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej	- Stefan Guć
Członek	- Anita Marcinkiewicz
Członek	- Aleksandra Skórzewska
Członek	- Mirosław Beilstein
Członek	- Jan Blumowski

Po wyborach przez Części Walnego Zgromadzenia w dniach 22.06.2017r. i 23.06.2017r. skład osobowy Rady Nadzorczej, która ukonstytuowała się dnia 06.07.2017r. przedstawia się następująco:

Przewodniczący Rady Nadzorczej	- Jeremi Konkolewski
Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej	- Jan Gierszewski
Sekretarz	- Barbara Grzegorzewicz
Przewodniczący Komisji Rewizyjnej	- Małgorzata Piotrowska
Członek	- Eugenia Lewińska - Guć
Członek	- Aleksandra Skórzewska
Członek	- Ewa Klarkowska
Członek	- Agnieszka Beilstein - Lipowska

W okresie od 01.01.2017r. do 31.12.2017r. Rada Nadzorcza odbyła :

- 14 posiedzeń plenarnych
- 4 posiedzenia prezydialne
- 6 posiedzeń Komisji Rewizyjnej

Członkowie Rady Nadzorczej aktywnie włączali się w problemy związane z tematyką i zagadnieniami obrad plenarnych oraz prac Komisji Rewizyjnej.

## 2. WYNIKI EKONOMICZNE SPÓŁDZIELNI ZA 2017 ROK.

Międzyzakładowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „DOM” w Bydgoszczy, stosownie do zapisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r. (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 1222 ) wykazuje wynik na prowadzonej działalności statutowej.

W poszczególnych nieruchomościach na dzień 31.12.2017r. wykazano wynik pomiędzy kosztami i wpływami gospodarki zasobami mieszkaniowymi :

### 1. eksploatacja i utrzymanie nieruchomości

nadwyżkę w kwocie od 1.365,79 zł do 25.024,88 zł wykazano w siedmiu nieruchomościach,  
niedobór od kwoty 581,52 zł do 11.090,19 zł wykazano w pozostałych dwunastu nieruchomościach.

### 2. dostawa ciepła

nadwyżkę w kwocie od 4.139,97 zł do 33.012,36 zł wykazano w osiemnastu nieruchomościach,  
niedobór w kwocie 6.097,24 zł wykazano w jednej nieruchomości.

Poza gospodarką zasobami mieszkaniowymi Spółdzielnia prowadzi pozostałą działalność operacyjną obciążoną podatkiem dochodowym od osób prawnych. Na tej działalności w 2017 roku uzyskano zysk netto w kwocie **29.672,74 zł**.

Rada Nadzorcza Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy działając na podstawie § 59 ust.1 pkt.2 lit.a Statutu po zapoznaniu się ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za rok obrachunkowy 2017 i protokołem Komisji Rewizyjnej z dnia 17 kwietnia 2018r. podjęła uchwałę nr 7/2018 z dnia 25 kwietnia 2018r. o przyjęciu w/w sprawozdania finansowego, które składa się z :

- wprowadzenia do sprawozdania finansowego,
- bilansu sporządzonego na dzień 31.12.2017r. zamykającego się po stronie aktywów i pasywów sumą bilansową **31.479.470,20 zł** ( słownie: trzydzieści jeden milionów czterysta siedemdziesiąt dziewięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt złotych 20/100 )
- rachunku zysków i strat zamykającego się wynikiem - zysk netto **29.672,74 zł** (słownie: dwadzieścia dziewięć tysięcy sześćset siedemdziesiąt dwa złote 74/100)
- dodatkowych informacji i objaśnień.

Za prawidłowe sporządzenie sprawozdania finansowego odpowiada Zarząd Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy.

Sprawozdanie finansowe, obejmujące dane liczbowe i objaśnienia słowne :

1. przedstawia rzetelnie i jasno wszystkie informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy na dzień 31 grudnia 2017 roku, jak też jej wynik finansowy za rok obrotowy od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku,
2. sporządzone zostało, we wszystkich istotnych aspektach, zgodnie z określonymi w powołanej wyżej ustawie, zasadami (polityką) rachunkowości oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
3. jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy.

Rada Nadzorcza wnioskuje o zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2017 przez Części Walnego Zgromadzenia.

### **3. KONTROLE ZEWNĘTRZNE W MIĘDZYZAKŁADOWEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „DOM”**

W okresie sprawozdawczym w Spółdzielni przeprowadzono dwie kontrole zewnętrzne przez :

1. PKO-BP-S.A. Oddział 2 w Bydgoszczy dnia 25.04.2017r. w przedmiocie sprawdzenia prawidłowości prowadzenia przez spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu i ich oprocentowania przypadającego na poszczególne lokale mieszkalne, a w szczególności :
  - 1) czy ewidencja zawiera co najmniej elementy określone w art.4 ust.5 ustawy o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych,
  - 2) zgodności zapisów księgowych ewidencji z zapisami księgowymi w banku,
  - 3) wyliczenia raty normatywnej i jej rozliczenie,
  - 4) rozliczenia nadpłaty i spłaty całkowitej zadłużenia,
  - 5) umorzenia zadłużenia wobec budżetu państwa,
  - 6) naliczania odsetek od zadłużenia wobec banku,
  - 7) stosowania i księgowania wykupu odsetek,
  - 8) naliczania oraz anulowania i kapitalizowania oprocentowania zadłużenia z tytułu odsetek przejściowo wykupionych ze środków budżetu państwa.

Ponadto kontrolą objęto sprawdzenie czy Spółdzielnia posiada wnioski użytkowników lokali o umorzenie zadłużenia oraz wywiązuje się z

obowiązku informowania swoich członków o wysokości dokonanego umorzenia zadłużenia przypadającego na ich lokale mieszkalne.  
Protokół z przeprowadzonej kontroli nie zawiera uwag.

2. Bank Gospodarstwa Krajowego Departament Budownictwa Społecznego Oddział w Toruniu w dniu 17.05.2017r. w przedmiocie kontroli budynków wybudowanych ze środków PIB (przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane) dawnego Krajowego Funduszu Mieszkaniowego położonych w Chojnicach przy ul. Modrej 3 i 5.  
Inspektor techniczny Banku nie wniósł uwag do stanu technicznego budynków jak i do sposobu prowadzenia ksiąg obiektów budowlanych wraz z protokołami.

#### **4. OCENA DZIAŁALNOŚCI ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI**

Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia pracę Zarządu Spółdzielni w okresie sprawozdawczym, biorąc pod uwagę między innymi :

1. terminową spłatę kredytów długoterminowych PKO-BP-S.A. i uzyskiwanie stosownych wykupów odsetek przez Budżet Państwa,
2. terminową spłatę kredytów długoterminowych z Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie,
3. windykację należności z tytułu zadłużeń za lokale,
4. wyniki kontroli zewnętrznych przeprowadzone w 2017 roku w Spółdzielni,
5. prawidłowe wydatkowanie środków przeznaczonych na remonty,
6. realizację zadań wynikających z ustawy z dnia 15.12.2000r. „o spółdzielniach mieszkaniowych”,
7. protokół Komisji Rewizyjnej z badania sprawozdania finansowego za 2017r.

Na podstawie wyżej przedstawionej oceny jak również kontroli zewnętrznych Rada Nadzorcza wnosi o udzielenie absolutorium za działalność w 2017 roku Członkom Zarządu :

- |                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| - Prezesowi Zarządu        | - Kazimierzowi Szymańskiemu |
| - Zastępcy Prezesa Zarządu | - Barbarze Warszawskiej     |

#### **5. ZALEGŁOŚCI W OPŁATACH ZA LOKALE, SPŁATY KREDYTÓW I ODSETEK OD TYCH KREDYTÓW**

Istotnym problemem finansowym Spółdzielni w dalszym ciągu są zaległości w opłatach za korzystanie z lokali.

Użytkownicy lokali na dzień 31 grudnia 2017r. zalegali z opłatami na kwotę **213.961,57 zł** , co stanowi 3,19% naliczenia.

Z powyższej sumy 213.961,57 zł przypada na:

- |  |   |               |
|--|---|---------------|
| 1) lokale mieszkalne                     | - | 213.674,84 zł |
| 2) lokale o innym przeznaczeniu (garaże) | - | 286,73 zł     |

W stosunku do osób posiadających kilkumiesięczne zadłużenia podejmowane są działania mające na celu odzyskanie należności w postępowaniu sądowym i postępowaniu egzekucyjnym prowadzonym przez Komorników.

## **6. WAŻNIEJSZE ZAGADNIENIA I SPRAWY ROZPATRYWANE PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ**

Do najistotniejszych spraw, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza w 2017 roku należały :

1. przyjęcie sprawozdania finansowego za 2016 rok,
2. zatwierdzenie Kosztów Zarządu Ogólnego i źródeł ich pokrycia w 2017 roku,
3. zatwierdzenie kosztów i wydatków z funduszu remontowego w 2017r. dla poszczególnych nieruchomości,
4. zagadnienia wynikające z ustawy z dnia 15.12.2000r. „o spółdzielniach mieszkaniowych”,
5. analiza i realizacja zgłoszonych wniosków przez Części Walnego Zgromadzenia w 2016 roku,
6. zatwierdzenie struktury organizacyjnej MSM „DOM” na 2018 rok,
7. rozpatrywanie skarg i wniosków zgłaszanych przez użytkowników lokali,
8. podjęcie 43 uchwał w różnych sprawach,
9. zagadnienia inwestycyjne dotyczące budowy kolejnych budynków wielorodzinnych.

## **7. SPRAWOZDANIE KOMISJI REWIZYJNEJ RADY NADZORCZEJ**

Komisja Rewizyjna w okresie od 01.01.2017r. do 22.06.2017r. pracowała w składzie :

Przewodniczący	- Stefan Guć
Z-ca Przewodniczącego	- Aleksandra Skórzewska
Sekretarz	- Anita Marcinkiewicz
Członek	- Mirosław Beilstein

Po wyborach przez Części Walnego Zgromadzenia w dniach 22.06.2017r. i 23.06.2017r. skład Komisji Rewizyjnej, która ukonstytuowała się dnia 06.07.2017r. przedstawia się następująco:

Przewodniczący	- Małgorzata Piotrowska
Z-ca Przewodniczącego	- Eugenia Lewińska-Gucz
Sekretarz	- Agnieszka Beilstein-Lipowska
Członek	- Aleksandra Skórzewska

W okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna odbyła ogółem 6 protokołowanych posiedzeń.

Komisja w ramach swoich prac kontrolowała sprawy wynikające z działalności Spółdzielni, a dotyczące :

1. realizacji planów gospodarczo-finansowych w roku 2017,
2. wykonania planu remontów w roku 2016 (rzeczowe i finansowe),
3. realizacji planu remontów w roku 2017,
4. przygotowania inwestycji w roku 2017,
5. realizacji postanowień ustawy z dnia 15.12.2000r. „o spółdzielniach mieszkaniowych”,
6. postępowań przetargowych przy zleceniu robót remontowych,
7. rozliczenia sezonu grzewczego 2016/2017,
8. zaopiniowania struktury organizacyjnej Spółdzielni na 2018 rok.

Komisja Rewizyjna w okresie sprawozdawczym przeprowadzała rozmowy z osobami zalegającymi z opłatami za lokale mieszkalne. Zaproszono na rozmowy 24 osoby. W wyniku rozmów i zaproszeń 5 osób uregulowało swoje zadłużenie w całości, a 9 osób spłaciło je częściowo. Część użytkowników lokali wniosła o rozłożenie zadłużenia na raty, pozostali jednak nie uczynili nic i w stosunku do tych osób Spółdzielnia prowadzi postępowanie sądowe, zmierzające do windykacji należności.

## **8. AKTY PRAWA WEWNĘTRZNEGO UCHWALONE PRZEZ RADĘ NADZORCZĄ**

1. Uchylenie i wygaśnięcie postanowień regulaminu „w sprawie przyjęć w poczet członków, ustanawiania spółdzielczego prawa do lokalu i odrębnej własności oraz zamiany mieszkań eksploatowanych w zasobach Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy” uchwalonego w dniu 29 listopada 2006r.  
- Uchwała Nr 14/2017 z dnia 25 maja 2017r.
2. Uchylenie postanowień § 13 ust.1 i ust.2 oraz § 16 ust.1, ust.2, ust.3, ust.4 i ust.5 regulaminu „finansowania, budowy i rozliczania kosztów inwestycji oraz ustanawiania praw do nowych lokali w Międzyzakładowej



Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy, uchwalonego w dniu 09 listopada 2006r.

- Uchwała Nr 15/2017 z dnia 25 maja 2017r.

3. Zatwierdzenie i uchwalenie regulaminu „korzystania ze stanowisk postojowych w zasobach Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „DOM” w Bydgoszczy”.

- Uchwała Nr 19/2017 z dnia 13 czerwca 2017r.

Bydgoszcz, dnia 24 maj 2018 roku.

***Rada Nadzorcza  
Międzyzakładowej Spółdzielni  
Mieszkaniowej „DOM”***

***Sekretarz  
Rady Nadzorczej***

***Barbara Grzegorzewicz***

***Przewodniczący  
Rady Nadzorczej***

***Jeremi Konkolewski***