

SPRAWOZDANIE
z działalności Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.
w 2016 roku

Rada Nadzorcza swoją funkcję kontrolno-nadzorczą realizowała w oparciu o przepisy Prawa spółdzielczego, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, postanowienia statutu, wewnętrzne normy o charakterze regulaminowym oraz roczne plany pracy Rady Nadzorczej i jej komisji problemowych.

W roku 2016 Rada Nadzorcza działała w niezmiennym 11-osobowym składzie;

- | | |
|---------------------------|----------------------------------------|
| 1. Jolanta Jakubowska | - przewodnicząca Rady Nadzorczej |
| 2. Wiesław Kaczmarski | - z-ca przewodniczącej Rady Nadzorczej |
| 3. Izydor Młoczkowski | - sekretarz Rady Nadzorczej |
| 4. Janina Jabłońska-Gryl | - przewodnicząca Komisji Rewizyjnej |
| 5. Rafał Czajka | - przewodniczący Komisji GZM |
| 6. Krzysztof Grunwald | - członek Komisji Rewizyjnej |
| 7. Krzysztof Kulbat | - członek Komisji Rewizyjnej |
| 8. Andrzej Olasek | - członek Komisji Rewizyjnej |
| 9. Anna Daszkowska-Gorząd | - członek Komisji GZM |
| 10. Beata Grabowiecka | - członek Komisji GZM |
| 11. Ryszard Musiałowicz | - członek Komisji GZM |

W Radzie Nadzorczej działały dwie stałe Komisje, tj. Komisja Rewizyjna oraz Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, które pracowały w oparciu o własne plany pracy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

Komisje na swoich posiedzeniach, poza realizacją planów pracy, analizowały materiały dotyczące projektów uchwał i innych spraw, wniesionych przez Zarząd Spółdzielni i wypracowywały wnioski, przedstawiane następnie na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Prezydium Rady, zgodnie z określonymi w Statucie kompetencjami, zajmowało się organizowaniem i koordynowaniem pracy Rady Nadzorczej.

Rada Nadzorcza w roku 2016 odbyła 15 plenarnych posiedzeń, na których omówiono problemy związane z funkcjonowaniem Spółdzielni, w świetle przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy Prawo spółdzielcze, ustaw podatkowych.

Szczególną uwagę Rada Nadzorcza zwracała na funkcjonowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki finansowej, a także sprawy zgłaszane przez członków Spółdzielni.

Celem nadrzędnym dla Rady było utrzymanie opłat eksploatacyjnych na możliwie niskim poziomie przy utrzymaniu dobrego stanu technicznego budynków i sprawności urządzeń oraz bezpieczeństwa.

Dlatego, w ramach swoich uprawnień w zakresie nadzoru i kontroli Rada koncentrowała się na racjonalnym i oszczędnym gospodarowaniu przez Zarząd środkami finansowymi Spółdzielni.

Rada Nadzorcza nadzorowała przebieg i realizację wniosków podjętych przez członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w roku ubiegłym.

Wynikiem pracy Rady nadzorczej były podejmowane uchwały i zalecenia dla Zarządu. W 2016 roku Rada podjęła 17 uchwał.

Do najistotniejszych tematów, których dotyczyły te uchwały, należy zaliczyć:

- w zakresie spraw gospodarczych i finansowych:

- zatwierdzenie rozliczenia nakładów na realizację prac termomodernizacyjnych na osiedlu I oraz sfinansowanie tych prac,

- zatwierdzenie planu nakładów na realizację prac termomodernizacyjnych w roku 2016 na osiedlu I oraz sposobu finansowania tych nakładów,
 - zatwierdzenia planu remontów na 2017 rok,
 - zmiany opłat za energię ciepłą na sezon grzewczy 2016/2017,
 - zatwierdzenia planu rzeczowo – finansowego kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz kosztów utrzymania lokali na rok 2017 i ustalenia stawek opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomościami i lokali w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb. ,
 - przyjęcie wniosków i opinii Biegłego Rewidenta dotyczących sprawozdania finansowego;
- w zakresie spraw organizacyjnych:**
- zmiany w Regulaminie rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali oraz opłat na pokrycie kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomościami (dawniej GZM),
 - zatwierdzenie Regulaminu wynagrodzenia członków Zarządu i Głównego Księgowego Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.,
 - zatwierdzenie Regulaminu Organizacyjnego Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego wraz ze schematem organizacyjnym,
 - wyboru przedstawicieli na zjazd przedkongresowy w związku z VI Kongresem Spółdzielczości w roku 2016,
 - wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za 2016 rok;
- w zakresie spraw członkowskich:**
- wykluczenie członka ze Spółdzielni w związku z zadłużeniem w opłatach (dotyczy własnościowego prawa do lokalu),
 - wygaśnięcie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w związku z zadłużeniem w opłatach za mieszkanie.

Komisja Rewizyjna odbyła 14 posiedzeń.

Najważniejsze zagadnienia objęte kontrolą Komisji Rewizyjnej w roku 2016 to:

- ocena sytuacji ekonomicznej i gospodarczej za 2015 rok dokonana przez rekomendowaną firmę specjalistyczną PROFIT z Warszawy i jej biegłego rewidenta,
 - analiza kosztów działalności eksploatacyjnej za I półrocze 2016 roku oraz za trzy kwartały 2016r.
 - analiza umów zawartych z kontrahentami pod kątem zabezpieczenia interesów Spółdzielni, Uwaga Komisji skoncentrowana została na tym, czy zawarte umowy są aktualizowane, czy dobrze zabezpieczają interesy członków Spółdzielni, gdyż ma to odbicie w stawce eksploatacyjnej. Komisja złożyła sugestię na Radzie Nadzorczej, aby Spółdzielnia ogłosiła przetarg na roboty i usługi dźwigów.
- Dokonując rozeznania w jakiej wysokości członkowie innych spółdzielni płacą za korzystanie z wind wynika, że różnice są i to znaczne, stąd wniosek o ogłoszenie przetargu, ponieważ na dźwigi – windy taki przetarg nigdy nie był ogłoszony.
- kontrola rozliczeń całej Spółdzielni jak i kontrola wrywkowa faktur i dowodów źródłowych oraz składanych skarg na rozliczenie centralnego ogrzewania za 2015/2016 oraz ocena zasadności zastosowanych stawek przedpłat za c.o.
- Komisja żadnych uwag w tym zakresie nie wносиła, a na złożone zażalenia Spółdzielni zareagowała dokonując komisyjnego odczytu, który był zgodny z rozliczeniem dokonany przez Spółdzielnię.
- badanie rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania za 2015/2016 oraz zasadność ustalonych przedpłat za c.o. na sezon grzewczy 2016/2017,
 - analiza zadłużeń i należności – ocena ich windykacji i jej skuteczność – windykacja prowadzona w sposób prawidłowy,
 - analiza struktury zatrudnienia,
 - ocena prawidłowości ustalonych stawek opłat eksploatacyjnych na rok 2017,
 - badanie prawidłowości gospodarowania wolnymi środkami finansowymi,

- komisja dokonała szczegółowej analizy struktury zatrudnienia, formułując wnioski i przedstawiając je do dalszych prac Radzie Nadzorczej.

Wniosek podstawowy dotyczył likwidacji stanowiska z-cy prezesa ds. technicznych jako stanowiska osobowego i likwidacja stanowiska z-cy prezesa ds. eksploatacyjnych GZM, a wprowadzając jedno stanowisko: Zastępca Prezesa.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi odbyła 9 posiedzeń.

Najważniejsze zagadnienia objęte działalnością Komisji GZM w roku 2016 to:

- stan techniczny zasobów mieszkaniowych, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb remontowych, ich wykonawstwa oraz zabezpieczenie finansowe na realizację potrzeb,
- realizację potrzeb konserwacyjnych na budynkach i koszty tych robót,
- sprawność działania urządzeń części wspólnych nieruchomości tj.: węzłów cieplnych i dźwigów – potrzeby remontowe – realizacja oraz koszty utrzymania części wspólnych,
- koszty utrzymania nieruchomości – ocena na odcinku racjonalnej i oszczędnej gospodarki w zakresie kosztów – prawidłowe opracowanie planów rzeczowo – finansowych – ocena stawek opłat za lokale pod kątem zapewnienia równowagi finansowej między kosztami a przychodami GZM-u,
- windykacja należności z tytułu opłat za lokale oraz gospodarka lokalami użytkowymi,
- stan estetyki na osiedlach, oceny stanu technicznego dróg i chodników oraz placów zabaw dla dzieci,
- ocena stanu terenów pod kątem uzyskania wolnych miejsc na wykonanie parkingów,
- analiza terminowości usuwania usterek zgłoszonych przez członków,
- analiza zabezpieczenia wykonawców świadczących usługi w zakresie utrzymania zasobów w należytym stanie technicznym i estetycznym.

W I półroczu 2016 roku przeprowadzono w Spółdzielni lustrację, obejmującą lata 2013 – 2015.

Rada Nadzorcza została zapoznana z zakresem lustracji i nawiązała kontakt z Lustratorem przeprowadzającym lustrację. Poza tym wystąpiła do lustratora z wnioskiem o rozszerzenie lustracji o tematy związane z termomodernizacją bud.201, 202 i 203 oraz dotyczące poziomu wynagrodzeń w Spółdzielni.

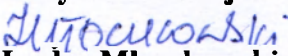
Po zakończeniu lustracji przedstawione zostały Radzie Nadzorczej wyniki lustracji i ocena działalności Spółdzielni.

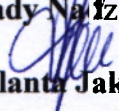
Nadmienić należy, że ocena działalności Spółdzielni w świetle lustracji była pozytywna, czego odzwierciedleniem jest list polustracyjny, który zostanie omówiony na Walnym Zgromadzeniu w miesiącu czerwcu 2017 roku.

Działania Rady Nadzorczej w oparciu o wnioski obu Komisji oraz współpraca z Zarządem pozytywnie wpłynęły na wynik finansowy osiągnięty przez naszą Spółdzielnię w ubiegłym roku.

Prawidłowość i racjonalność działań Zarządu i Rady nadzorczej potwierdzona została opinią audytora badającego sprawozdanie finansowe za 2016 rok oraz wynika z listu polustracyjnego Związku Rewizyjnego RP w Warszawie.

W podsumowaniu należy stwierdzić, że bardzo dobry wynik finansowy Spółdzielni, zweryfikowany bez uwag w czasie badania sprawozdania finansowego za 2016 rok, potwierdza stabilność i bezpieczeństwo ekonomiczne Spółdzielni i świadczy o prawidłowym działaniu Zarządu, a to w pełni uzasadnia wniosek o udzielenie absolutorium Prezesowi Władysławowi Michalakowi i Zastępcy Prezesa Adamowi Laszczykowi.

Sekretarz
Rady Nadzorczej

Izidor Mloczkowski

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej

Jolanta Jakubowska