

SPRAWOZDANIE
z działalności Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.
w 2017 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 o roczne plany pracy: Rady Nadzorczej i jej komisji problemowych.

W roku 2017 Rada Nadzorcza do czerwca 2017r. działała w następującym 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. Krzysztof Grunwald	-	Członek Komisji Rewizyjnej
6. Krzysztof Kulbat	-	Członek Komisji Rewizyjnej
7. Andrzej Olasek	-	Członek Komisji Rewizyjnej
8. Rafał Czajka	-	Przewodniczący Komisji GZM
9. Anna Daszkowska-Gorząd	-	Członek Komisji GZM
10. Beata Grabowiecka	-	Członek Komisji GZM
11. Ryszard Musiałowicz	-	Członek Komisji GZM

W dniach 19 i 20 czerwca 2017r. Walne Zgromadzenie Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego wybrało nowy skład Rady Nadzorczej, który ukonstytuował się następująco:

1. Wiesława Kołek	-	Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Rafał Żerek	-	Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
3. Anna Warych - Czajka	-	Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Barbara Rakoczy	-	Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
5. Piskorz Jolanta	-	Członek Komisji Rewizyjnej
6. Barbara Podgajnik	-	Członek Komisji Rewizyjnej
7. Włodzimierz Górczak	-	Członek Komisji Rewizyjnej
8. Wiesław Kaczmarski	-	Przewodniczący Komisji GZM
9. Jolanta Jakubowska	-	Członek Komisji GZM
10. Maria Wrońska	-	Członek Komisji GZM
11. Rafał Pietras	-	Członek Komisji GZM

Wewnętrzna struktura Rady Nadzorczej stanowią Prezydium oraz dwie stałe komisje: Komisja Rewizyjna oraz Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi.

Rada Nadzorcza i jej komisje działały w oparciu o uchwalone na 2017r. plany pracy zatwierdzone przez Radę Nadzorczą. Komisje na swoich posiedzeniach analizowały materiały przedstawiane przez Zarząd Spółdzielni i wypracowywały wnioski, które prezentowały następnie na posiedzeniach Rady Nadzorczej. W ten sposób Komisje usprawniły pracę Rady Nadzorczej.

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

Rada Nadzorcza jako organ nadzorujący i kontrolujący działalność Spółdzielni, odbyła 16 posiedzeń, na których omawiano istotne problemy związane z funkcjonowaniem Spółdzielni w świetle zmieniających się przepisów ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawach podatkowych, spraw gospodarki zasobami mieszkaniowymi, gospodarki finansowej a także sprawy zgłaszane przez członków Spółdzielni.

Szczególną uwagę Rada Nadzorcza kierowała na sprawy gospodarcze i finansowe, a przede wszystkim na:

- utrzymanie w należyтым stanie technicznym zasobów mieszkaniowych poprzez nadzór nad realizacją planów remontów i robót termomodernizacyjnych oraz zabezpieczenie środków na sfinansowanie tych zamierzeń,
- zachowanie prawidłowych relacji kosztów utrzymania i eksploatacji nieruchomości w stosunku do ustalanych opłat za lokale
- realizację procesu termomodernizacji budynków pod kątem wykonawstwa, finansowania oraz rozliczania z członkami wykonywanych prac,
- prawidłową realizację postanowień Statutu i regulaminów wewnętrznych w zakresie rozliczania mediów dostarczanych do lokali,
- zabezpieczenie środków na realizację ociepleń budynków,
- windykację należności Spółdzielni za szczególnym zwróceniem uwagi na windykacje opłat za lokale mieszkalne.

Ponadto Rada Nadzorcza oceniła przygotowanie i przebieg Walnego Zgromadzenia oraz realizację wniosków podjętych przez Walne Zgromadzenie w 2017 roku.

Analizowane problemy rozwiązywano w formie uchwał i zaleceń kierowanych do Zarządu w celu ich realizacji.

Na przestrzeni 2017 roku podjęto 16 uchwał. Do najistotniejszych tematów, których dotyczyły te uchwały, należy zaliczyć:

- w zakresie spraw gospodarczych i finansowych:

- zatwierdzenie Regulaminu gospodarki finansowej Spółdzielni oraz zasad tworzenia i gospodarowania funduszami
- zatwierdzenie planu nakładów na realizację prac termomodernizacyjnych na os. I oraz sposobu ich finansowania w 2017 roku,
- zatwierdzenia Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali mieszkalnych dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz zasady ustalania zaliczek na pokrycie tych kosztów,
- ustalenie przedpłat na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania na sezon 2017/2018
- zatwierdzenie planu rzeczowo – finansowego kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 2018 rok i ustalenia stawek opłat na pokrycie tych kosztów w 2018 r.
- zatwierdzenie Regulaminu tworzenia i wykorzystania funduszu remontowego w Spółdzielni,
- zatwierdzenie rozliczenia nakładów na realizację prac termomodernizacyjnych na os. I oraz sfinansowania tych prac w roku 2017.
- ustalenia hipoteki umownej na zabudowanej nieruchomości przy ul. Belzackiej.

Podjęcie uchwał w w/w tematach było poprzedzone głęboką analizą zmierzającą do takich rozwiązań, aby przy rosnących cenach za usługi oraz rosnących kosztach utrzymania opłaty za mieszkania pozostawić na niezmiennym poziomie w stosunku do roku 2016.

- w zakresie spraw organizacyjnych:

- zaliczenia członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
- wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za 2017 i 2018 rok

W roku 2017 Rada Nadzorcza kontynuowała oddziaływanie na osoby, zalegające w opłatach za mieszkania. Miało to formę spotkań przedstawicieli Rady Nadzorczej z dłużnikami. Działania Rady we współpracy z Zarządem w zakresie windykacji należności przyniosło spektakularny wynik, stawiający Spółdzielnię wśród najlepszych w kraju.

W Radzie Nadzorczej działały dwie komisje, których zadaniem było analizowanie i rozpatrywanie wnoszonych przez Zarząd tematów, będących przedmiotem posiedzeń Rady. Komisje działały w oparciu o własne plany, zatwierdzone przez Radę Nadzorczą.

Komisja Rewizyjna – zapewniała sprawne wykonanie zadań statutowych Rady w zakresie nadzoru i kontroli całokształtu działalności Spółdzielni.

Komisja w okresie objętym sprawozdaniem odbyła 7 posiedzeń, na których analizowano:

- ocenę działalności Spółdzielni po dokonanych badaniach sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta za rok 2016 z uwzględnieniem wykonania planu kosztów i przychodów z działalności Spółdzielni,
- umowy na reklamy i szyldy – ocena terminowości wnoszonych opłat,
- bezpieczeństwo środków zgromadzonych w UNIWIBID i innych bankach,
- ocenę wykonania wniosków i uchwał podjętych przez Radę Nadzorczą,
- windykację należności z tytułu najmu lokali użytkowych oraz należności od członków Spółdzielni
- ocenę wykonania planu kosztów i przychodów z działalności Spółdzielni oraz części wspólnych za 6 miesięcy oraz za 9 miesięcy 2017 roku,
- rozliczenie sezonu grzewczego 2016/2017 oraz zaopiniowanie przedpłat na centralne ogrzewanie na następny sezon grzewczy,
- założenia do planu i plan kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz części wspólnych na 2018 rok,
- ocena przygotowanych regulaminów.

Wnioski Komisji, wynikające z analizy poszczególnych tematów, dotyczyły:

- zapraszania na dyżury członków Rady osób zalegających w opłatach,
- występowania do Prezydenta Miasta o przydział lokali socjalnych.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi – zapewniała sprawne wykonywanie zadań statutowych w zakresie nadzoru nad gospodarką zasobami mieszkaniowymi.

W ciągu 2017 roku Komisja GZM odbyła 6 posiedzeń, których tematyką były zagadnienia związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz części wspólnych nieruchomości, a w szczególności:

- oceną możliwości docieplenie budynków Spółdzielni w roku 2017 – możliwość pozyskania środków,
- analizą zgłoszeń – usterek zgłaszanych przez członków Spółdzielni,
- analizą umów z zewnętrznymi podmiotami wykonującymi usługi dla Spółdzielni,
- przeglądem osiedli pod względem bezpieczeństwa i estetyki,
- gospodarką lokalami użytkowymi,
- analizą rozliczenia centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2016/2017 oraz oceną przygotowania zasobów Spółdzielni do nowego sezonu grzewczego,
- realizacją planu remontów za trzy kwartały 2017 roku oraz zatwierdzeniem planu remontów na 2018 rok.

Komisja GZM-u analizowała również postęp prac termomodernizacyjnych na oś. I - wykonawstwo robót oraz ich finansowanie. Członkowie Komisji utrzymywali również kontakt z mieszkańcami ocieplanych bloków pod kątem uzyskania ewentualnych uwag o realizowanych pracach. W wyniku tych kontaktów uzyskano od członków pozytywne opinie o realizowanych przez Spółdzielnię pracach termomodernizacyjnych.

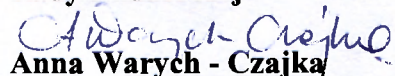
W wyniku omawiania i analizowania na posiedzeniach komisji w/w zagadnień, Komisja przekazała uwagi i wnioski do realizacji w zakresie urządzania placów zabaw dla dzieci, poprawy stanu technicznego dróg, rozwiązania problemu zwiększenia liczby miejsc parkingowych. Oceniając działalność Spółdzielni na odcinku GZM-u, Komisja pozytywnie ocenia całość zagadnień związanych z utrzymaniem i eksploatacją nieruchomości. Ponadto Komisja omawiała sprawy bezpieczeństwa na osiedlach. Członkowie Komisji służyli również pomocą Zarządowi Spółdzielni w rozwiązywaniu trudnych problemów, takich jak uzyskanie mieszkań do wykonania eksmisji dłużników.

Podobnie jak w latach poprzednich członkowie Rady Nadzorczej pełnili dyżury dla zapewnienia członkom dodatkowej możliwości składania wniosków w sprawie działania Spółdzielni.

Efekty decyzji podjętych przez Radę Nadzorczą w oparciu o wnioski obu Komisji oraz wspólne działania z Zarządem znalazły swe odbicie w sprawozdaniu Zarządu Spółdzielni, a w szczególności w jego części finansowej, a ich prawidłowość i racjonalność potwierdzona została opinią audytora badającego sprawozdanie finansowe za 2017 rok.

W podsumowaniu należy stwierdzić, że bardzo dobry wynik finansowy Spółdzielni, zweryfikowany bez uwag w czasie badania sprawozdania finansowego za 2017 rok, świadczy o prawidłowym działaniu Zarządu i potwierdza stabilność sytuacji ekonomicznej Spółdzielni, a to w pełni uzasadnia wniosek o udzielenie absolutorium Prezesowi Władysławowi Michalakowi i Zastępcy Prezesa Adamowi Laszczyk.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**


Anna Warych - Czajka

**Przewodnicząca
Rady Nadzorczej**


Wiesława Kólek