

SPRAWOZDANIE
z działalności Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.
w 2018 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 2018 Rada Nadzorcza działała w następującym 11-osobowym składzie:

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 Kaczmarek	-	Przewodniczący Komisji GZM
9. Jolanta Jakubowska	-	Członek Komisji GZM
10. Maria Wrońska	-	Członek Komisji GZM
11. Rafał Pietras	-	Członek Komisji GZM

Wewnętrzną strukturę 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 2018 rok 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 12 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 2018 roku.

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

Na przestrzeni 2018 roku podjęto 16 uchwał. Do najistotniejszych tematów, których dotyczyły te uchwały, należy zaliczyć:

- w zakresie spraw gospodarczych i finansowych:

- zatwierdzenie Regulaminu wymiany stolarki okiennej w zasobach Spółdzielni,
- zatwierdzenie planu nakładów na realizację prac termomodernizacyjnych na oś. I oraz sposobu ich finansowania w 2018 roku,
- zatwierdzenie zmian Regulaminu rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczonej do lokali mieszkalnych dla celów centralnego ogrzewania i podgrzania wody oraz zasady ustalania zaliczek na pokrycie tych kosztów,
- zatwierdzenie zmiany opłat za energię ciepłą dla celów centralnego ogrzewania na sezon 2018/2019,
- ustalenie opłat za dostarczanie korespondencji wysyłanej na adres inny niż adres użytkownika lokalu,
- wyrażenia zgody na nabycie od Gminy Miasta Piotrkowa Trybunalskiego własności nieruchomości przy ul. Słowackiego 103 i 105 na rzecz Spółdzielni,
- zatwierdzenie sfinansowania środków trwałych zaliczanych do zasobów mieszkaniowych w ramach funduszy zapasowych z funduszu zasobów mieszkaniowych,
- zatwierdzenie planu rzeczowo – finansowego kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 2019 rok i ustalenia stawek opłat na pokrycie tych kosztów,
- zatwierdzenie zmian w Regulaminie przetargów na roboty budowlano-remontowe, dostawy i usługi w Spółdzielni,
- wyrażenie zgody na ustanowienie służebności przesyłu na rzecz Gminy Miasta Piotrkowa Trybunalskiego na działkach przy ul. Słowackiego 103 i 105.

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 2017.

- w zakresie spraw organizacyjnych:

- wystąpienie do Zarządu Spółdzielni z wnioskiem o skierowanie do sądu w trybie procesu żądania sprzedaży w drodze licytacji trzech lokali mieszkalnych,
- ustalenie terminu badania lustracyjnego za lata 2016 – 2018.

W roku 2018 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 5 posiedzeń, na których analizowano:

- plan nakładów na realizację prac termomodernizacyjnych w 2018 rok,
- przebieg Walnego Zgromadzenia,
- gospodarkę lokalami użytkowymi, zaległościami w opłatach – pustostany,
- wykonanie planu kosztów i przychodów nieruchomości oraz części wspólnych za 6 i 9 miesięcy 2018 roku,
- założenia do planu kosztów eksploatacji na 2019 rok oraz planu przychodów zabezpieczających finansowanie tych kosztów,
- zadłużenia w opłatach za lokale na 30.09.2018r. ,
- plan kosztów eksploatacji na rok 2019.

Wnioski Komisji, wynikające z analizy poszczególnych tematów, dotyczyły:

- zapraszania na dyżury członków Rady osób zalegających w opłatach,

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

W ciągu 2018 roku Komisja GZM odbyła 6 posiedzeń, których tematyką były zagadnienia związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz części wspólnych nieruchomości, a w szczególności:

- ocena możliwości dociepleń budynków SM Słowackiego w roku 2018 i latach następnych ze szczególnym uwzględnieniem możliwości pozyskania środków, zabezpieczeń finansowych itp.)
- przebieg Walnego Zgromadzenia,
- gospodarkę lokalami użytkowymi, zaległościami w opłatach – pustostany,
- omówienie proponowanych zmian przedpłat na c.o. i c.w. na sezon grzewczy 2018/2019,
- analizą zgłoszeń – usterek zgłaszanych przez członków Spółdzielni,
- analizą rozliczenia centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2017/2018 oraz oceną przygotowania zasobów Spółdzielni do nowego sezonu grzewczego,
- realizacją planu remontów za trzy kwartały 2018 roku oraz zatwierdzeniem planu remontów na 2019 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.

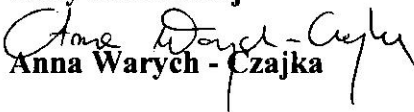
Członkowie Komisji służyli również pomocą Zarządowi Spółdzielni w rozwiązywaniu trudnych problemów, takich jak uzyskanie mieszkań do wykonania eksmisji dłużników.

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 2018 rok.

W podsumowaniu należy stwierdzić, że bardzo dobry wynik finansowy Spółdzielni, zweryfikowany bez uwag w czasie badania sprawozdania finansowego za 2018 rok, świadczy o prawidłowym działaniu Zarządu i potwierdza stabilność sytuacji ekonomicznej Spółdzielni, a to w pełni uzasadnia wniosek o udzielenie absolutorium Prezesowi Władysławowi Michałakowi i Zastępcy Prezesa Adamowi Laszczyk.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**


Anna Warych - Czajka

**Przewodnicząca
Rady Nadzorczej**


Wiesława Kólek