

SPRAWOZDANIE
z działalności Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej
im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.
w 2019 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 2019 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 Kaczmarski	-	Przewodniczący Komisji GZM
9. Jolanta Jakubowska	-	Członek Komisji GZM
10. Maria Wrońska	-	Członek Komisji GZM
11. Rafał Pietras	-	Członek Komisji GZM

Zmiana składu Rady Nadzorczej nastąpiła 26.08.2019r. w związku z wygaśnięciem mandatu członka Rady Nadzorczej Wiesława Kaczmarskiego z powodu jego zgonu.

Do Rady Nadzorczej zgodnie z § 98 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego weszła Pani Beata Grabowiecka, która w wyborach na Walnym Zgromadzeniu odbytym w dniach 19 i 20.06.2017r. otrzymała kolejno największą liczbę głosów spośród kandydatów zgłoszonych w okręgu wyborczym, w którym nastąpiła utrata mandatu.

Ponadto nastąpił wybór nowego Przewodniczącego Komisji GZM w osobie Pani Jolanty Jakubowskiej.

Pani Beata Grabowiecka została członkiem 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 2019 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 15 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.

Swoją 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 windykację opłat za lokale mieszkalne.

Szczególnym nadzorem Rada Nadzorcza objęła działania Zarządu w zakresie realizacji postanowień ustawy z dnia 20 lipca 2018r. w sprawie przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności.

Rada Nadzorcza w trosce o dobro członków przychyliła się do wniosków Zarządu o możliwości Spółdzielni w sprawie:

- przyspieszenia wydania zaświadczeń przez Urząd Miasta stanowiących podstawę przekształcenia - na wniosek Spółdzielni Urząd Miasta zmuszony był wydać zaświadczenia w terminie 4-ch miesięcy, a nie w terminie ustawowym tj. do 31.12.2019r.,
- jednorazowej spłaty należności z tytułu przekształcenia.

Decyzje Rady akceptujące dokonanie jednorazowej spłaty dla wszystkich nieruchomości wraz z wyrażeniem zgody na czasowe zaangażowanie środków Spółdzielni za te lokale, które nie dokonały jednorazowej spłaty dały olbrzymie korzyści w postaci uzyskanej 60% bonifikaty zamykającej się kwotą 3.014 tys. zł dla wszystkich lokali.

- za decyzjami Rady Nadzorczej stał zawsze interes członków o czym świadczy również podjęta uchwała dotycząca spłaty zaangażowanych środków Spółdzielni w okresie od 1 – 4 lat.

Działanie to pozwoliło osobom, które nie mogły uregulować jednorazowo spłaty na osiągnięcie korzyści w postaci bonifikaty.

Ponadto Rada Nadzorcza oceniła przygotowanie i przebieg Walnego Zgromadzenia odbytego w 2019 roku.

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

Na przestrzeni 2019 roku podjęto 19 uchwał. Do najistotniejszych tematów, których dotyczyły te uchwały, należy zaliczyć:

- w zakresie spraw gospodarczych i finansowych:

- zatwierdzenia zmiany opłat za energię ciepłą na sezon grzewczy 2019/2020 (dwukrotnie),
- zatwierdzenia rozliczenia nakładów na realizację prac termomodernizacyjnych za 2018 rok,
- ustalenia sposobu sfinansowania kosztów wykupu od Miasta Piotrkowa Trybunalskiego własności nieruchomości oznaczonej nr działki 462 położonej w Piotrkowie Tryb. przy ul. Słowackiego 103 i nieruchomości oznaczonej nr działki 252/6 położonej w Piotrkowie Tryb. przy ul. Słowackiego 105,
- zatwierdzenie planu nakładów na realizację prac termomodernizacyjnych na oś. I i III oraz sposobu ich finansowania w 2019 roku,
- wymiany wodomierzy w zasobach Spółdzielni,

- jednorazowego wniesienia opłat z tytułu przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo ich własności dla lokali stanowiących mienie Spółdzielni, zasad ich finansowania i rozliczenia,
- ustanowienia hipoteki umownej na zabudowanej nieruchomości położonej w Bazie przy ul. Zofii Nałkowskiej 3,
- wybór audytora do badania sprawozdania finansowego za 2019 i 2020 rok,
- zatwierdzenia planów rzeczowo – finansowych kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości i części wspólnych oraz plan remontów na rok 2020 i ustalenia stawek opłat na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości i lokali w zasobach Spółdzielni,
- zatwierdzenia rozliczenia nakładów na realizację prac termomodernizacyjnych na oś. I i oś. III oraz sfinansowania tych prac w roku 2019.

Podjęcie uchwał w w/w tematach było poprzedzone głęboką analizą zmierzającą do takich rozwiązań, aby przy rosnących cenach za usługi oraz rosnących kosztach utrzymania utrzymać koszty zależne od Spółdzielni na niezmiennym poziomie w stosunku do roku 2018.

- w zakresie spraw organizacyjnych:

- zatwierdzenie Regulaminu przeprowadzania przetargów na ustanowienie odrębnej własności lokalu w Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.,
- zatwierdzenie Regulaminu organizowania przetargów na najem lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i garaży w Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.,
- zmiany składu Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego,
- udzielenie pełnomocnictwa Prezesowi Zarządu.

Ponadto Rada Nadzorcza w 2019 roku podjęła uchwały w sprawie:

- odwołania Prezesa Zarządu,
- odwołania Zastępcy Prezesa Zarządu,
- wyboru Prezesa Zarządu,
- wyboru Zastępcy Prezesa Zarządu – nieetatowego członka Zarządu.

W roku 2019 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 wynik, stawiający Spółdzielnię wśród najlepszych w kraju z zadłużeniem poniżej 3%.

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 analizowała:

- ocenę rozliczenia zużycia zimnej i ciepłej wody za 2018 rok
- plan nakładów na realizację prac termomodernizacyjnych w 2019 rok,
- projekty regulaminów,
- przebieg Walnego Zgromadzenia,
- zadłużenia w opłatach za lokale mieszkalne i użytkowe,
- realizację umów z kontrahentami Spółdzielni,
- realizację zadań w zakresie przekształcenia wieczystego użytkowania gruntów w prawo w własności,
- wykonanie planu kosztów i przychodów nieruchomości oraz części wspólnych za 6 i 9 miesięcy 2019 roku,
- rozliczenie sezonu grzewczego 2018/2019,

- założenia do planu kosztów eksploatacji na 2020 rok oraz planu przychodów zabezpieczających finansowanie tych kosztów,
- plan kosztów eksploatacji na rok 2020.

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

W ciągu 2019 roku Komisja GZM odbyła 5 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 2019 i latach następnych ze szczególnym uwzględnieniem możliwości pozyskania środków, zabezpieczeń finansowych itp.)
- ocena stanu technicznego zasobów mieszkaniowych i zagospodarowania terenów zielonych osiedli,
- analiza realizacji zgłoszeń – usterek zgłaszanych przez członków Spółdzielni,
- analiza rozliczenia centralnego ogrzewania za sezon grzewczy 2018/2019 oraz oceną przygotowania zasobów Spółdzielni do nowego sezonu grzewczego,
- realizacja planu remontów za trzy kwartały 2019 roku oraz zatwierdzeniem planu remontów na 2019 rok.

Komisja GZM-u analizowała również postęp prac termomodernizacyjnych na os. I i III w zakresie wykonawstwa robót oraz ich finansowania.

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.

W roku 2019 przeprowadzono lustrację pełną działalności Spółdzielni, obejmującą lata 2016 – 2018.

Rada Nadzorcza została zapoznana z zakresem lustracji i nawiązała kontakt z Lustratorem przeprowadzającym lustrację. 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 2020 roku.

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

Poza sprawami gospodarczo-finansowymi Rada Nadzorcza podjęła decyzję w zakresie zmiany składu Zarządu.

W październiku 2019 roku Rada Nadzorcza przyjęła rezygnację Pana Władysława Michalaka z funkcji Prezesa Zarządu w związku z jego przejściem na emeryturę.

Rada Nadzorcza składa Panu Władysławowi Michalak serdeczne podziękowanie za dotychczasowe lata pracy oraz za wniesiony przez niego trud i wysiłek, który dał bardzo dobre efekty w zarządzaniu Spółdzielnią.

W związku z powyższym z dniem 29.10.2019r. Rada Nadzorcza na stanowisko Prezesa Zarządu powołała Pana Adama Laszczyka, który gwarantuje kontynuację dalszej dobrej działalności Spółdzielni.

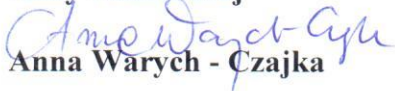
W celu zapewnienia składu Zarządu Spółdzielni odpowiadającego wymogom Statutu Rada Nadzorcza podjęła decyzję, że do czasu wyboru w drodze konkursu nowego Zastępcy Prezesa Zarządu niezbędne było dokonanie wyboru osoby do pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu.

Pan Władysław Michalak został wybrany do pełnienia funkcji Zastępcy Prezesa Zarządu jako nieetatowy członek Zarządu.

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 2019 rok.

W podsumowaniu należy stwierdzić, że bardzo dobry wynik finansowy Spółdzielni, zweryfikowany bez uwag w czasie badania sprawozdania finansowego za 2019 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 Prezesowi Adamowi Laszczykowi.

**Sekretarz
Rady Nadzorczej**


Anna Warych - Czajka

**Przewodnicząca
Rady Nadzorczej**


Wiesława Kolek