

**SPRAWOZDANIE**  
**z działalności Rady Nadzorczej**  
**Spółdzielni Mieszkaniowej im. J. Słowackiego w Piotrkowie Tryb.**  
**w 2015 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 2015 Rada Nadzorcza działała w niezmiennym 11-osobowym składzie. Wszystkich członków Spółdzielni reprezentowali:

- |                           |  |
|---------------------------|--|
| 1. Jolanta Jakubowska     | - przewodnicząca Rady Nadzorczej       |
| 2. Wiesław Kaczmarski     | - z-ca przewodniczącej Rady Nadzorczej |
| 3. Izidor 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                  |

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 2015r. 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 i ustawach podatkowych oraz sprawy 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 należytym stanie technicznym zasobów mieszkaniowych poprzez nadzór nad realizacją planów remontów i robót termomodernizacyjnych oraz zabezpieczenie środków na sfinansowanie tych zamierzeń,
- utrzymanie 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 inwestycji niemieszkańcowych oraz infrastruktury technicznej na osiedlach,
- windykację należności Spółdzielni za szczególnym zwróceniem uwagi na windykacje opłat za lokale mieszkalne.

Wiele uwagi Rada poświęciła wdrożeniu w Spółdzielni przepisów, dotyczących gospodarki odpadami komunalnymi.

Ponadto Rada Nadzorcza oceniła przygotowanie i przebieg Walnego Zgromadzenia oraz realizację wniosków podjętych przez Walne Zgromadzenie w dn.06.03.2015r.

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

Na przestrzeni 2015 roku podjęto 12 uchwał. Do najistotniejszych tematów, których dotyczyły te uchwały, należy zaliczyć:

**- w zakresie spraw gospodarczych i finansowych:**

- zatwierdzenie planu nakładów na realizację prac termomodernizacyjnych oraz sposobu ich finansowania,
- ustalenie przedpłat na pokrycie kosztów zakupu energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania na sezon 2015/2016
- zatwierdzenie planu kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości na 2016 rok i ustalenia stawek opłat na pokrycie tych kosztów w 2016r.

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 2014.

**- w zakresie spraw organizacyjnych:**

- wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za 2015rok
- przyjęcie zmian regulaminu organizacyjnego Spółdzielni
- zatwierdzenie regulaminu przeprowadzenia konkursu na stanowisko członka zarządu – Zastępcy Prezesa Zarządu
- ustalenia terminu przeprowadzenia lustracji pełnej przez ZRSM RP w Warszawie.

**- w zakresie spraw członkowskich:**

- wygaśnięcie lokatorskiego prawa do lokalu (2 uchwały) w związku z zadłużeniem w opłatach.

Ponadto Rada Nadzorcza podjęła uchwały w sprawie:

- wyboru zastępcy Prezesa Zarządu,
- odwołania zastępcy Prezesa (Społeczny członek Zarządu),
- wyznaczenia członka Rady Nadzorczej do czasowego pełnienia funkcji członka Zarządu.

W roku 2015 Rada Nadzorcza kontynuowała oddziaływanie na osoby, zalegające w opłatach za mieszkania. Miało to formę comiesięcznych 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 11 posiedzeń, na których analizowano:

- ocenę sytuacji ekonomicznej i gospodarczej Spółdzielni za r. 2014 w oparciu o opinię biegłego rewidenta,
- umowy zawarte z kontrahentami na usługi realizowane na rzecz Spółdzielni,
- wykonanie planu kosztów i przychodów nieruchomości oraz części wspólnych za 6 miesięcy, za 9 miesięcy i za 11 miesięcy roku 2015,
- przychody z pożytków nieruchomości,
- zabezpieczenie interesów Spółdzielni w umowach z wykonawcami robót oraz w umowach o wynajem lokali użytkowych,
- gospodarkę wolnymi środkami finansowymi ze szczególnym uwzględnieniem środków ulokowanych w funduszu UNIWIBID,
- windykację należności oraz zadłużenia w opłatach za mieszkania za 6 i za 9 miesięcy 2015r.,
- założenia do planu i plan kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz części wspólnych.

Wnioski Komisji, wynikające z analizy poszczególnych tematów, dotyczyły:

- udziału przedstawicieli Rady Nadzorczej w przetargach,
- 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 2015 roku Komisja GZM odbyła 6 posiedzeń, których tematyką były zagadnienia związane z eksploatacją i utrzymaniem nieruchomości oraz części wspólnych nieruchomości, a w szczególności:

- stan techniczny zasobów mieszkaniowych, ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb remontowych, ich wykonawstwa oraz zabezpieczenia finansowe na realizację potrzeb,
- realizację potrzeb konserwacyjnych na budynkach i koszty tych robót,
- sprawność działania części wspólnych nieruchomości tj. węzłów cieplnych i dźwigów – potrzeby remontowe – realizacja,
- 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.

Komisja GZM-u analizowała również postęp prac termomodernizacyjnych na os. 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.

Komisja GZM-u zajmowała się również oceną zasadności skarg wniesionych przez członków Spółdzielni ( Pana Płachta – dot. Wycinki drzew; Pana Skrzypczyka – dot. Problemów korzystania z parkingu przy ul. Kościelnej). \

Ponadto Komisja omawiała sprawy bezpieczeństwa na osiedlach, zwiększonej ilości patroli policyjnych oraz przesunięcia z innych rejonów miasta patroli pieszych i rowerowych na osiedla Spółdzielni. W tym przedmiocie członkowie Komisji interweniowali osobiście a ich interwencja odniosła oczekiwany rezultat.

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.

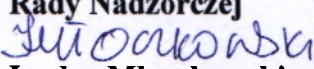
Poza sprawami gospodarczo-finansowymi Rada Nadzorcza podjęła decyzję w zakresie zmiany składu Zarządu. W miesiącu grudniu 2015 Rada Nadzorcza odwołała Pana Zbigniewa Kołodziejczyka ze stanowiska zastępcy Prezesa Zarządu, gdzie pan Kołodziejczyk pełnił tę funkcję jako społeczny członek Zarządu.

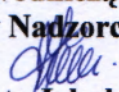
Rada Nadzorcza składa Panu Zbigniewowi Kołodziejczykowi serdeczne podziękowanie za pracę, zaangażowanie w problemy Spółdzielni i godne reprezentowanie Zarządu jako Zastępca Prezesa. Dziękujemy za 4 i pół roku sumiennej pracy dla dobra członków Spółdzielni.

Powołano na stanowisko Zastępcy Prezesa Zarządu pana Adama Laszczyka, który został zatrudniony jako etatowy członek Zarządu od 01.02.2016r. i przejął odpowiedzialność za zagadnienia techniczne w 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 2015 rok.

W podsumowaniu należy stwierdzić, że bardzo dobry wynik finansowy Spółdzielni, zweryfikowany bez uwag w czasie badania sprawozdania finansowego za 2015 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 Zbigniewowi Kołodziejczykowi.

Sekretarz  
Rady Nadzorczej  
  
Izidor Młoczkowski

Przewodnicząca  
Rady Nadzorczej  
  
Jolanta Jakubowska