

SPRAWOZDANIE z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny” za 2016 rok.

Podstawą prawną działania Rady Nadzorczej jest ustawa prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych i Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny” oraz Regulamin Rady Nadzorczej. Członkowie Rady Nadzorczej pracują społecznie.

Rada Nadzorcza powołała Prezydium, które organizuje pracę Rady, prace komisji problemowych, przekazuje do zaopiniowania materiały będące przedmiotem obrad plenarnych Rady oraz kieruje do wyjaśnienia sprawy interwencyjne i wnioski zgłaszane przez członków Spółdzielni.

Dla większego uszczegółowienia oraz pogłębienia merytorycznych problemów stawianych przed Radą Nadzorczą zostały powołane następujące Komisje:

- Komisja Rewizyjna
- Komisja Techniczno-Inwestycyjna
- Komisja Ekonomiczna
- Komisja Handlu i Usług
- Komisja Kulturalno-Społeczna
- Komisja ds. Eksploatacji

Tematy poszczególnych posiedzeń Komisji wraz z wnioskami przedstawiane są do wiadomości, oceny i decyzji Rady Nadzorczej na posiedzeniach plenarnych. Informacje o pracach Komisji zamieszczono w dalszej części sprawozdania.

W 2016 roku Rada Nadzorcza działała w następującym składzie:

- | | |
|------------------------------|---|
| 1. Mieczysław Grodzki | - Przewodniczący R.N. i Przew. Komisji Techn. - Inwest. |
| 2. Andrzej Grad | - Z-ca Przewodniczącego R.N. i Przew. Komisji Ekonom. |
| 3. Marta Żebrowska-Puchalska | - Sekretarz R.N. |
| 4. Arkadiusz Graczykowski | - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |
| 5. Jan Lewandowski | - Przewodniczący Komisji Handlu i Usług |
| 6. Andrzej Izdebski | - Przewodniczący Komisji Kulturalno – Społecznej |
| 7. Stanisław Kunikowski | - Przewodniczący Komisji ds. Eksploatacji |
| 8. Sławomir Anusz | - Członek R.N. |
| 9. Witold Choiński | - Członek R.N. |
| 10. Mirosław Jadczak | - Członek R.N. |
| 11. Krzysztof Krajewski | - Członek R.N. |
| 12. Stefania Leyko | - Członek R.N. |
| 13. Marek Piotrowski | - Członek R.N. |
| 14. Aneta Staniszevska | - Członek R.N. |
| 15. Tadeusz Zimiński | - Członek R.N. |

Członkowie Rady Nadzorczej w każdy poniedziałek pełnią dyżury w godz. 17⁰⁰- 18⁰⁰ w siedzibie Spółdzielni przy ul. Kazury 5, w celu przyjmowania wniosków i omawiania spraw kierowanych do Rady Nadzorczej przez członków Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 14 posiedzeń plenarnych, z głównymi tematami obrad i decyzji:

1. 28.01.2016r. – omówiono sprawy poruszane na Komisjach i sprawy bieżące Spółdzielni, podjęto uchwały w sprawach: członkowskich oraz po spotkaniach

- z mieszkańcami uchwały w sprawach zmian w zakresie rzeczowym planu remontów i zmiany stawki dodatkowej na fundusz remontowy.
2. 18.02.2016r. – omówiono sprawy poruszane na Komisjach i sprawy bieżące Spółdzielni; podjęto uchwały w sprawach przyjęcia regulaminów: gospodarki finansowej SM „Wyżyny” oraz tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w SM „Wyżyny”;
 3. 21.03.2016r. – podjęto uchwały w sprawach: członkowskich, zmian w funduszu remontowym nieruchomości przy ul. Meander 19, sprawozdania Zarządu za 2015r. i oceny działalności Zarządu, ustalenia zasad podziału członków SM „Wyżyny” uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w 2016r. Przedstawiono wykonanie planu gospodarczo-finansowego za 2015r.; omówiono sprawy poruszane na Komisjach a także sprawy bieżące Spółdzielni;
 4. 25.04.2016r. – podjęto uchwały w sprawach: członkowskich, przyjęcia sprawozdania finansowego za 2015r., wyboru dwóch przedstawicieli reprezentujących SM „Wyżyny” na VI Kongres Spółdzielczości, nabycia użytkownika wieczystego gruntu enklawy „Wyżyny Zachód”, przyjęcia regulaminu działalności społecznej, wychowawczej i kulturalnej w SM „Wyżyny”, uchylenia uchwały w sprawie przyjęcia regulaminu rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych, budowlanych, zaliczkowych i odrębnej własności, przyjęcia zmian do regulaminu windykacji należności. Przyjęto Sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2015r., omówiono projekt porządku obrad i projekty uchwał oraz terminy Walnego Zgromadzenia. Rozpatrzono wnioski poszczególnych Komisji i sprawy bieżące Spółdzielni;
 5. 16.05.2016r. – podjęto uchwałę w sprawie zmian wpłat na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. St. Kazury 2A; omówiono wnioski z poszczególnych Komisji, sprawy bieżące Spółdzielni i organizację Walnego Zgromadzenia 2016r. oraz przedstawiono wnioski o rozszerzenie porządku obrad Walnego Zgromadzenia i harmonogram spotkań;
 6. 30.05.2016r. – podjęto decyzję w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie umowy o najem lokalu użytkowego przy ul. Braci Wagów 4;
 7. 27.06.2016r. – podjęto uchwały w sprawach członkowskich oraz przeprowadzenia pełnej lustracji z działalności Spółdzielni za lata 2013-2015 i wprowadzenia stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości przy ul. Na Uboczu 2. Omówiono wnioski z poszczególnych Komisjach i sprawy bieżące Spółdzielni;
 8. 14.07.2016r. – omówiono sprawy poruszane na poszczególnych Komisjach i sprawy bieżące Spółdzielni oraz przedstawiono informację na temat odbytego w dniach 23.05. do 28.06.2016r. Walnego Zgromadzenia oraz protokół końcowy i złożone wnioski;
 9. 08.08.2016r. – omówiono sprawy poruszane na poszczególnych Komisjach i sprawy bieżące Spółdzielni oraz wstępne propozycje do planu na 2017r. dot. funduszu remontowego;
 10. 08.09.2016r. – omówiono sprawy poruszane na poszczególnych Komisjach i sprawy bieżące Spółdzielni; podjęto uchwałę w sprawie przyjęcia stawki eksploatacyjnej dla poszczególnych nieruchomości Spółdzielni na 2017r.;
 11. 24.10.2016r. – podjęto uchwały w sprawach: członkowskich i wyboru biegłego rewidenta; przedstawiono i omówiono wykonanie planu gospodarczo-finansowego za II kwartały 2016r. oraz wnioski z poszczególnych Komisji i sprawy bieżące Spółdzielni;
 12. 17.11.2016r. – omówiono sprawy poruszane na poszczególnych Komisjach i sprawy bieżące Spółdzielni oraz propozycje korekt do planu rzeczowo-finansowego 2016r. w zakresie robót remontowych oraz przedstawiono informacje ze spotkań z mieszkańcami dot. planowanych remontów;
 13. 19.12.2016r. – podjęto uchwały w sprawach: członkowskich, zatwierdzenia struktury organizacyjnej Spółdzielni, przyjęcia korekt do planu robót remontowych SM „Wyżyny” 2016r., uchwalenia planu gospodarczo-finansowego SM „Wyżyny” na 2017r.;

przedstawiono i omówiono wykonanie planu gospodarczo-finansowego za III kwartały 2016r.; omówiono wnioski z poszczególnych Komisji i sprawy bieżące Spółdzielni;
14.29.12.2016r. – omówiono sprawy bieżące spółdzielni oraz podjęto uchwałę w sprawie przyjęcia korekty planu gospodarczo-finansowego 2016r.

W okresie sprawozdawczym członkowie Rady Nadzorczej poza obradami plenarnymi odbyli 7 spotkań z członkami zalegającymi z opłatami na rzecz Spółdzielni. Na ww. spotkaniach przeprowadzono rozmowy z Członkami, których zadłużenie przekroczyło wymiar dwóch miesięcznych zobowiązań czynszowych.

Rada Nadzorcza w roku 2016 podjęła 52 uchwały – według rejestru **uchwał Rady Nadzorczej Spółdzielni**.

Ponadto Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym realizowała obowiązki statutowe, do których należą przede wszystkim:

- nadzór nad gospodarką finansową Spółdzielni i utrzymaniem zasobów,
- okresowa ocena realizacji planu rzeczowo-finansowego oraz rozpatrywanie wniosków o jego korekty,
- ocena realizacji zadań gospodarczych i przestrzegania praw członków Spółdzielni,
- kontrola załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.

Podstawowe zagadnienia jakimi zajmowała się Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym można podzielić na następujące grupy:

Sprawy dotyczące bieżącej działalności Spółdzielni :

W 2016r. Rada Nadzorcza podejmowała uchwały m.in.: zatwierdzającą strukturę organizacyjną Spółdzielni na 2017r., przyjmującą wykonanie planu i zatwierdzającą plan gospodarczo-finansowy, ustalającą wysokość stawki na eksploatację z odpisem na fundusz remontowy dla nieruchomości, dokonującą wybór biegłego rewidenta, przyjmującą sprawozdanie finansowe i Zarządu. Procedowano też nad zmianą regulaminów. Rada Nadzorcza w 2016r. podjęła decyzje o sposobach wykorzystania środków z odpisu na fundusz remontowy (omówienie w części sprawozdania – ocena pracy spółdzielni, działalność eksploatacyjna i remontowa).

Rada Nadzorcza na spotkaniach z dłużnikami po rozmowach z zainteresowanymi osobami, w poszczególnych przypadkach wyraziła zgodę na uregulowanie zaległości w ratach. Powyższe rozmowy miały również ogromny wpływ na odzyskanie zaległości.

Na posiedzeniach Rada podjęła 22 uchwały w sprawie wykreślenia z listy członków Spółdzielni osób które po sprzedaży mieszkania, darowiźnie lub z innych przyczyn wymienionych w § 14 Statutu nie dopełniły wymogu złożenia rezygnacji z członkostwa.

Sprawozdanie z prac Komisji Rady Nadzorczej

1. Komisja Rewizyjna – przewodniczący p. Arkadiusz Graczykowski.

W okresie sprawozdawczym Komisja odbyła 2 posiedzenia, na których zajmowała się m.in. analizą i opiniowaniem sprawozdania finansowego za 2015r. oraz prawidłowością zwołania Walnego Zgromadzenia, podziału na części, zawartością strony internetowej i poufnością wynagrodzeń.

2. Komisja Techniczno – Inwestycyjna przewodniczący p. Mieczysław Grodzki

Komisja w ramach bieżących zadań rozpatrywała potrzeby remontowe wynikające ze stanu technicznego budynków zgłaszane przez mieszkańców w pismach kierowanych do Rady Nadzorczej i na zebraniach mieszkańców poszczególnych nieruchomości. Opiniowała zamierzenia remontowe, dokonywała kwartalnych ocen wykonania planu remontów. W ramach Komisji oceniano postęp prac w robotach remontowych tj. kompleksowe remonty balkonów i klatek schodowych, roboty termomodernizacyjne, dróg, parkingów i chodników, instalacji centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej, dźwigów

osobowych i pokryć dachowych. Komisja dokonywała okresowych kontroli wykonywanych robót remontowych z wizjami lokalnymi, kierując uwagi i wnioski bezpośrednio do Zarządu. Komisja opiniowała i składała wnioski do projektów Regulaminów uchwalanych przez Radę Nadzorczą w zakresie spraw dotyczących tematyki jej działania.

Komisja wspólnie z członkami Zarządu i inspektorami nadzoru inwestorskiego dokonała oceny firm wykonawczych realizujących roboty na terenie Spółdzielni, w zakresie stosowanych materiałów, jakości wykonania, wizerunku, organizacji i łączności z firmą, kulturą zachowania pracowników i skutecznością usuwania usterek. Wyniki oceny przekazano do Zarządu do stosownego wykorzystania.

Dokonane przeglądy stanu technicznego balkonów, elewacji budynków, dachów, wykazały konieczność ich remontu, stąd remonty te będą kontynuowane w kolejnych latach.

Komisja odbyła 9 posiedzeń.

3. Komisja Handlu i Usług – przewodniczący p. Jan Lewandowski

Komisja zajmowała się przede wszystkim nadzorem nad prawidłową gospodarką lokalami użytkowymi pozostającymi w zasobach Spółdzielni. Ponadto uczestniczyła w przetargach dot. lokali użytkowych. Komisja odbyła 2 posiedzenia, na których zajmowała się m.in. opiniowaniem wniosku o wydzierżawienie terenu pod tymczasową lokalizację pawilonu oraz zmianą stawek najmu dla lokali użytkowych, pomieszczeń gospodarczych, miejsc postojowych, dzierżawy terenu oraz tablic reklamowych.

4. Komisja Kulturalno – Społeczna – przewodniczący p. Andrzej Izdebski

Komisja pracowała na 1 posiedzeniu, na którym zajmowała się opiniowaniem: działalności kulturalnej Spółdzielni, projektem regulaminu działalności społecznej, wychowawczej i kulturalnej oraz oceną planów w zakresie kultury na rok następny. Do szczególnych zadań Komisji należał nadzór nad pracą NOK, promowaniem placówki i poszukiwaniem dofinansowań zewnętrznych do działalności programowej.

Komisja czynnie współdziałała w organizacji uznanych za znaczące w naszej Dzielnicy koncertów, występów i wernisaży znanych artystów.

5. Komisja Ekonomiczna – przewodniczący p. Andrzej Grad

Komisja odbyła 9 posiedzeń, na których oceniała wykonanie planów kwartalnie i na koniec roku oraz opiniowała projekt planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni pod kątem ekonomicznym, propozycje stawek eksploatacyjnej i funduszu remontowego oraz najmu dla lokali mieszkalnych, zasady gospodarowania funduszami Spółdzielni, zasady gospodarki finansowej oraz analizowała ich realizację. Opiniowała projekty regulaminów m.in.: windykacji należności, gospodarki finansowej, funduszu remontowego. Komisja zajmowała się opiniowaniem ofert na badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni, sprawą zwiększenia nakładów na konserwację zieleni, kosztami związanymi z ochroną budynków, sprawą opłat za czynności administracyjne.

6. Komisja ds. Eksploatacji Zasobów – przewodniczący p. Stanisław Kunikowski

Komisja współpracowała z kierownictwem Spółdzielni w zakresie eksploatacji osiedla, w tym zadań związanych z bieżącym utrzymaniem w należyтым stanie zasobów Spółdzielni. Komisja opiniowała sprawy związane z najmem terenu na lokalizację tymczasowego punktu usługowego, likwidacją parkingów społecznych na enklawie Kazury, montażem stojaków rowerowych przy ul. Małcużyńskiego, przebudową ciągu pieszo-jezdnego przed budynkiem przy ul. St. Kazury 21, wybudowaniem dodatkowych miejsc parkingowych, zmianą stawek za usługi ochroniarskie. Ponadto Komisja odbyła kilka spotkań w terenie na których dokonywała kontroli pod kątem utrzymania porządku i konserwacji zieleni.

Komisja odbyła 7 spotkań.

Ocena pracy Spółdzielni

Rada Nadzorcza na bieżąco zapoznawała się z protokołami z posiedzeń Zarządu podczas posiedzeń plenarnych Rady, posiedzeń Komisji bądź Prezydium. Członkowie Zarządu na zaproszenie Prezydium Rady, uczestniczyli w posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej, brali udział w pracach Komisji oraz Prezydium Rady i organizowali spotkania z osobami zalegającymi w opłatach czynszowych wobec Spółdzielni z udziałem członków Rady Nadzorczej.

Sprawozdania kwartalne i roczne z wykonania planu gospodarczo-finansowego Zarząd przedkładał w terminach, dając Radzie Nadzorczej możliwość kontroli, oceny i wprowadzania zmian na podstawie wniosków wynikających z zebrań z mieszkańcami. Realizację wykonania podstawowych pozycji planu przedstawia Zarząd w sprawozdaniu z działalności, stąd odstępujemy od jego omawiania. Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła wykonanie planu za 2016r., zarówno stronę przychodów jak i wydatków, potwierdzając jego prawidłową realizację.

Sprawozdanie finansowe za 2016 rok zostało sporządzone w terminie i poddane badaniu przez biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z raportem i opinią biegłego rewidenta sprawozdanie finansowe opiniuje pozytywnie i wnosi o jego zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie. Zarząd realizował uchwały, wnioski i wytyczne Rady Nadzorczej.

Działalność eksploatacyjna i remontowa

Stały i prawidłowy nadzór nad finansami Spółdzielni, prowadzenie działalności windykacyjnej, zwrot części środków z inwestycji na fundusz remontowy, stan techniczny zasobów Spółdzielni są na odpowiednim poziomie przedstawiają się dobrze. Prowadzone są prace remontowe i modernizacyjne, w ramach planu gospodarczo-finansowego, korygowanego na wnioski mieszkańców. Realizacja planu przez Zarząd nie budzi zastrzeżeń. Rada Nadzorcza zaleciła Zarządowi Spółdzielni weryfikację poszczególnych pozycji planu na rok 2017, w poszczególnych nieruchomościach Spółdzielni z uwzględnieniem stanu salda na funduszu remontowym i zadłużeń poszczególnych nieruchomości. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych nakłada na Spółdzielnię obowiązek prowadzenia oddzielnie dla każdej nieruchomości ewidencji wpływów i wydatków z funduszu remontowego.

W ramach potrzeb zgłaszanych przez mieszkańców, po corocznie dokonywanych przeglądach budynków i ustaleniu potrzeb, dokonywane są remonty instalacji, balkonów, elewacji, wejść do budynków, dachów. Prowadzona jest konserwacja terenów zielonych. Starzenie się zasobów powodują konieczność dalszych remontów, do których zaliczyć należy głównie remont dźwigów osobowych, instalacji wewnętrznych, pokryć dachowych oraz balkonów i elewacji budynków.

Rozpoczęte prace będą trwały do momentu ukończenia ww. remontów w całości zasobów SM Wyżyny. Środki finansowe na realizację tych zamierzeń pochodzą z odpisu na fundusz remontowy. Podjęta w tym zakresie uchwała ustala reguły działania, pozwalające na sfinansowanie podstawowych remontów przez nieruchomości w których są one realizowane w określonym czasie. Podjęte prace stanowią część długofalowych działań podjętych przez Spółdzielnię w zakresie prac remontowych oraz innych mających na celu usuwanie zagrożeń i awarii oraz zmniejszenie opłat za używanie lokali mieszkalnych.

Działalność eksploatacyjna i remontowa prowadzona jest w ocenie Rady Nadzorczej prawidłowo.

Ocena stanu Spółdzielni.

Sytuację gospodarczą i finansową Spółdzielni Mieszkaniowej „WYŻYNY” należy ocenić jako dobrą i stabilną.

Prace nad realizacją ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych prowadzone były przez cały rok 2016. Spółdzielnia realizuje wnioski o przekształcenie i przeniesienie własności.

W 2016 r. wpłynęło do Spółdzielni 35 takich wniosków co stanowiło na koniec roku ogólną liczbę wniosków do realizacji w liczbie 162.

W 2016 r. zawarto 42 umowy przeniesienia własności. Pozostałe wnioski nie spełniają wymogów formalnych, mimo monitów nie zostały uzupełnione przez wnioskodawców bądź posiadają oni niespłacony kredyt /dot. nieruchomości przy ul. Małej Łąki 2/.

Na koniec 2016 r. Spółdzielnia przeniosła na członków łącznie 3102 odrębne prawa do lokalu na podstawie umowy notarialnej.

W 2016r. Spółdzielnia przeprowadziła przetargi na ustanowienie prawa odrębnej własności na 2 odzyskane lokale mieszkalne.

PODSUMOWANIE

Rada Nadzorcza sprawując statutowy nadzór i kontrolę nad działalnością Spółdzielni stwierdza, że prowadzona jest ona zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki nieruchomościami, z zachowaniem należytego stanu finansów.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestnicząc w licznych posiedzeniach i spotkaniach gdzie zapoznawali się z opracowaniami, wyjaśnieniami i sprawozdaniami dotyczącymi wszystkich aspektów działalności Spółdzielni zapewniali odpowiednią kontrolę i nadzór.

Oceniając pozytywnie pracę Zarządu i poszczególnych jego członków, wnioskujemy o zatwierdzenie sprawozdania Zarządu, sprawozdania finansowego wraz z proponowanym podziałem wyniku oraz o udzielenie absolutorium:

Krzysztofowi Gosławskiemu – Prezesowi Zarządu

Cyryłowi Graczykowi - Z-cy Prezesa Zarządu

Piotrowi Makohinowi - Z-cy Prezesa Zarządu

W imieniu Rady Nadzorczej

Przewodniczący – Mieczysław Grodzki