

SPRAWOZDANIE **z działalności Rady Nadzorczej** **Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny” za 2019 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 2019 roku Rada Nadzorcza działała w następującym składzie:

- | | |
|------------------------------|---|
| 1. Mieczysław Grodzki | - Przewodniczący R.N. i Przew. Komisji Techn. - Inwest. |
| 2. Zbigniew Kujawa | - Z-ca Przewodniczącego R.N. |
| 3. Marta Żebrowska-Puchalska | - Sekretarz R.N. |
| 4. Arkadiusz Graczykowski | - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej |
| 5. Witold Choiński | - Przewodniczący Komisji Ekonomicznej |
| 6. Hanna Wodzińska | - Przewodniczący Komisji Handlu i Usług |
| 7. Małgorzata Ruszkowska | - Przewodniczący Komisji Kulturalno – Społecznej |
| 8. Anna Przedborska | - Przewodniczący Komisji ds. Eksploatacji |
| 9. Joanna Ambroży | - Członek R.N. |
| 10. Wojciech Chmielewski | - Członek R.N. |
| 11. Mirosław Jadczak | - Członek R.N. |
| 12. Marek Piotrowski | - Członek R.N. |
| 13. Maria Rokicka | - Członek R.N. |
| 14. Piotr Sztandur | - 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. 24.01.2019r. – omówiono m.in. sprawy: dotyczące tranzytu przez enklawę Kazury oraz sprawy bieżące Spółdzielni. Podjęto uchwały: w sprawie zmiany regulaminu



tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego oraz w sprawie zmian w planie robót remontowych na 2019r.

2. 18.02.2019r. – omówiono sprawy poruszane na Komisjach i sprawy bieżące Spółdzielni. Podjęto uchwały w sprawach: ustalenia wysokości odsetek statutowych; uchwalenia regulaminu windykacji należności; uchylenia uchwały nr 2 Rady Nadzorczej z dnia 29.01.2015r. Podjęto decyzję w sprawie tranzytu przez enklawę Kazury.
3. 18.03.2019r. – podjęto uchwały w sprawach: przesunięcia środków finansowych oraz ustalenia zasad podziału członków SM „Wyżyny” uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia w 2019r. Omówiono sprawy poruszane na Komisjach oraz sprawy bieżące Spółdzielni.
4. 15.04.2019r. – podjęto uchwały w sprawach: przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności w 2018 roku; przyjęcia sprawozdania finansowego za 2018 rok; opłaty przekształceniowej za udziały w nieruchomościach gruntowych związanych z lokalami użytkowymi będącymi własnością Spółdzielni. Zatwierdzono sprawozdanie Rady Nadzorczej z działalności w 2018 roku oraz wykonanie planu gospodarczo-finansowego za 2018r. Zaopiniowano porządek obrad Walnego Zgromadzenia i omówiono sprawy z tym związane. Rozpatrzono wnioski poszczególnych Komisji i sprawy bieżące Spółdzielni.
5. 13.05.2019r. – omówiono organizację Walnego Zgromadzenia 2019r. oraz zapoznano się z projektami uchwał oraz harmonogram poszczególnych części Walnego. Rozpatrzono wnioski poszczególnych Komisji i sprawy bieżące Spółdzielni.
6. 13.06.2019r. – podjęto uchwałę w sprawie obciążenia działek na enklawie Kazury prawem służebności przesyłu. Omówiono sprawy bieżące spółdzielni.
7. 15.07.2019r. – przedstawiono i omówiono wykonanie planu gospodarczo-finansowego za I kwartał 2019r. Przedstawiono informacje z poszczególnych części Walnego Zgromadzenia 2019r. oraz zgłoszone wnioski. Rozpatrzono wnioski poszczególnych Komisji i sprawy bieżące Spółdzielni.
8. 12.08.2019r. – przedstawiono i omówiono wykonanie planu gospodarczo-finansowego za I-sze półrocze 2019r. oraz propozycje planu robót remontowych na 2020 r. Przedstawiono propozycje realizacji wniosków z Walnego Zgromadzenia 2019r. Rozpatrzono wnioski poszczególnych Komisji i sprawy bieżące Spółdzielni.
9. 09.09.2019r. – podjęto uchwałę w sprawie przyjęcia stawki eksploatacyjnej SM „Wyżyny” na 2020r. Rozpatrzono wnioski poszczególnych Komisji i sprawy bieżące Spółdzielni.
10. 14.10.2019r. – rozpatrzono wnioski poszczególnych Komisji i sprawy bieżące Spółdzielni. Przedyskutowano sprawy dot. stanu prawnego gruntów na poszczególnych enklawach.
11. 18.11.2019r. – przedstawiono i omówiono wykonanie planu gospodarczo-finansowego za III kw. 2019r. Podjęto uchwałę w sprawie wyboru biegłego rewidenta do badania sprawozdania finansowego SM „Wyżyny” za lata 2019-2020. Przedstawiono informacje na temat odbytych spotkań z mieszkańcami w sprawie remontów. Rozpatrzono wnioski poszczególnych Komisji i sprawy bieżące Spółdzielni.
12. 09.12.2019r. – podjęto uchwały w sprawach: przyjęcia korekty do planu gospodarczo-finansowego na 2019r.; uchwalenia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Wyżyny” na 2020r.; członków Zarządu. Rozpatrzono wnioski poszczególnych Komisji i sprawy bieżące Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym członkowie Rady Nadzorczej poza obradami plenarnymi odbyli 4 spotkania z członkami zalegającymi z opłatami na rzecz Spółdzielni. Na ww. spotkaniach przeprowadzono rozmowy z Członkami, których zadłużenie przekroczyło wymiar trzech miesięcznych zobowiązań czynszowych.



Rada Nadzorcza w roku 2019 podjęła 26 uchwał – 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 2019r. Rada Nadzorcza podejmowała uchwały m.in.: przyjmując zmiany w regulaminie tworzenia i wykorzystywania funduszu remontowego w SM „Wyżyny”; przyjmując korekty do planu gospodarczo-finansowego 2019r. w zakresie planu remontów; ustalając wysokość odsetek statutowych; uchwalając regulamin windykacji należności; uchylając uchwałę nr 2 Rady Nadzorczej z dnia 2015r. uchwalając regulamin przyjmowania w poczet członków SM „Wyżyny”, zawierania umów o ustanowienie prawa do lokali i miejsc postojowych w wielostanowiskowych lokalach garażowych; ustalając zasady podziału członków uprawnionych do udziału w poszczególnych częściach Walnego Zgromadzenia 2019r.; przyjmując sprawozdania: finansowe i z działalności Zarządu w 2018r.; ustalając opłatę przekształceniową za udziały w nieruchomościach gruntowych związanych z lokalami użytkowymi będącymi własnością Spółdzielni; przyjmując stawkę eksploatacyjną na 2020r.; wybierając biegłego rewidenta; wstrzymujące lub zmieniające dodatkowe stawki odpisu na fundusz remontowy nieruchomości robót planowanych na 2020r.; uchwalające plan gospodarczo-finansowy na 2020r.

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 duży wpływ na odzyskanie zaległości.

Sprawozdanie z prac Komisji Rady Nadzorczej

1. Komisja Rewizyjna – przewodniczący Arkadiusz Graczykowski.

W okresie sprawozdawczym Komisja odbyła 1 posiedzenie, na którym zajmowała się m.in. analizą i opiniowaniem sprawozdania finansowego za 2018r. przy udziale biegłego rewidenta.

2. Komisja Techniczno – Inwestycyjna przewodniczący Mieczysław Grodzki

Komisja w ramach bieżących zadań rozpatrywała potrzeby remontowe wynikające ze przeglądu stanu technicznego budynków, wniosków zgłaszanych 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, klatek schodowych, termomodernizacyjnych, dróg, parkingów i chodników, instalacji centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej 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, 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.

Komisja odbyła 7 posiedzeń.

3. Komisja Handlu i Usług – przewodniczący Hanna Wodzińska

Komisja zajmowała się przede wszystkim nadzorem nad prawidłową gospodarką lokalami użytkowymi pozostającymi w zasobach Spółdzielni. Ponadto uczestniczyła w przetargach dot. lokali użytkowych. Komisja odbyła 1 posiedzenie, na którym zajmowała się m.in. zmianą stawek najmu dla lokali użytkowych, pomieszczeń gospodarczych, miejsc postojowych, dzierżawy terenu oraz tablic reklamowych.

4. Komisja Kulturalno – Społeczna – przewodniczący Małgorzata Ruszkowska

Komisja odbyła 1 spotkanie, na którym zajmowała się opiniowaniem: działalności kulturalnej Spółdzielni oraz wniosków o dofinansowanie. 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 Witold Choiński

Komisja odbyła 2 posiedzenia, 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. Komisja zajmowała się opiniowaniem ofert na badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni.

6. Komisja ds. Eksploatacji Zasobów – przewodniczący Anna Przedborska


Komisja współpracowała z kierownictwem Spółdzielni w zakresie eksploatacji osiedla, w tym zadań związanych z bieżącym utrzymaniem w należytym stanie zasobów Spółdzielni. Komisja opiniowała sprawy związane z: blokadą tranzytu przez osiedla Kazury i Pileckiego; sprzątnięciem na terenie SM „Wyżyny”; uchwaleniem regulaminu użytkowania szlabanów – systemu kontroli wjazdu na enklawę „Wyżyny-Zachód” (Kazury i Pileckiego); zakresem obowiązków pracowników ochrony; wykonaniem planu 2019r.; planem na 2020r. Ponadto Komisja odbyła kilka spotkań w terenie na których dokonywała kontroli pod kątem utrzymania porządku i konserwacji zieleni.

Komisja odbyła 5 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. Członkowie Rady Nadzorczej współuczestniczyli w spotkaniach Zarządu z osobami zalegającymi w opłatach czynszowych wobec Spółdzielni.

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, Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła wykonanie planu za 2019r., zarówno stronę przychodów jak i wydatków, potwierdzając jego prawidłową realizację.

Sprawozdanie finansowe za 2019 rok zostało sporządzone w terminie i poddane badaniu przez biegłego rewidenta wybranego przez Radę Nadzorczą. Rada Nadzorcza po zapoznaniu się ze sprawozdaniem 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, stan techniczny zasobów Spółdzielni jest na odpowiednim poziomie i przedstawia się dobrze. Prowadzone są prace remontowe i modernizacyjne, w ramach planu gospodarczo-finansowego, korygowanego na wnioski mieszkańców. Do realizacji planu przez Zarząd nie wnosi zastrzeżeń. Rada Nadzorcza zaleciła Zarządowi Spółdzielni weryfikację poszczególnych pozycji planu na rok 2020, 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 i rozliczanie 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 instalacji wewnętrznych, pokryć dachowych oraz balkonów i elewacji budynków.

Zakończono remont dźwigów osobowych w zasobach Spółdzielni. Środki finansowe na realizację tych zamierzeń pochodzą z odpisu na celowy 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 2019. Spółdzielnia realizuje wnioski o przekształcenie i przeniesienie własności. W 2019 r. wpłynęło do Spółdzielni 94 takich wniosków co stanowiło na koniec roku ogólną liczbę wniosków do realizacji 318.

W 2019 r. nie realizowano wniosków ze względu na brak zaświadczeń z Urzędu Dzielnicy Ursynów potwierdzających przekształcenie prawa użytkowania gruntu w prawo własności, niezbędnych Notariuszowi.

Na koniec 2019 r. Spółdzielnia liczyła 9.179 członków.



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 Gośławskiemu	–	Prezesowi Zarządu
Cyrylowi Graczykowi	–	Z-cy Prezesa Zarządu
Piotrowi Makohinowi	–	Z-cy Prezesa Zarządu
Andrzejowi Gradowi	–	Spółicznemu członkowi Zarządu

W imieniu Rady Nadzorczej

Przewodniczący – Mieczysław Grodzki

