

**SPRAWOZDANIE
Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „SYMPATYCZNA”
ZA OKRES OD 1 STYCZNIA 2016 ROKU DO 31 GRUDNIA 2016 ROKU**

I. Wprowadzenie

Podstawą działania Rady Nadzorczej jest Statut Spółdzielni oraz przyjęty na jego podstawie Regulamin Rady Nadzorczej.

Rada sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

II. Skład Rady Nadzorczej

W omawianym okresie Rada Nadzorcza działała w następujących składach:

przed Walnym Zgromadzeniem w czerwcu 2016 r. w skład Rady wchodził:

Przewodniczący Rady Nadzorczej	- Zbigniew Michaś
Zastępca Przewodniczącego Rady	- Zygmunt Bednarski
Sekretarz Rady	- Marian Kawecki

Komisja Rewizyjna:

Przewodniczący	- Bogdan Osiński
Członkowie	- Gabriela Dróbkowska, Zbigniew Michaś i Wioletta Lubaszko

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:

Przewodniczący	- Włodzimierz Baran-Rzewuski
Członkowie	- Grażyna Łysiak, Krystyna Mruk

Komisja ds. Organizacyjno-Prawnych:

Przewodniczący	- Grzegorz Marajda
Członkowie	- Małgorzata Trela-Skawińska, Wioletta Lubaszko, Wiesław Jastrząbek

Komisja Mieszkaniowa:

Przewodniczący	- Stanisław Ertman
Członkowie	- Marek Hyży, Marian Kawecki, Kazimierz Wolski

Na Walnym Zgromadzeniu w 2016 r. do Rady wybieranych było 5 osób, a Rada Nadzorcza ukonstytuowała się następująco:

Przewodniczący Rady Nadzorczej	- Zygmunt Bednarski
Z-ca Przewodniczącego Rady	- Robert Stempień
Sekretarz Rady	- Stanisław Ertman

Komisja Rewizyjna:

Przewodniczący - Gabriela Dróbkowska
Członkowie - Ewa Lipert, Aneta Paś-Pasińska

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi:

Przewodniczący - Włodzimierz Baran-Rzewuski
Członkowie - Krzysztof Andryszek, Wiesław Jastrząbek, Grażyna Łysiak i Krystyna Mruk

Komisja ds. organizacyjno-prawnych:

Przewodniczący - Wioletta Lubaszko
Członkowie - Krzysztof Andryszek, Ewa Lipert, Robert Stempień

Komisja Mieszkaniowa:

Przewodniczący - Stanisław Ertman
Członek - Marek Hyży, Kazimierz Wolski, Maria Kamińska

Obecnie dobiegła końca pierwsza kadencja następującym członkom Rady Nadzorczej: pani Gabrieli Dróbkowskiej, pani Ewie Lipert, panu Markowi Hyżemu i panu Kazimierzowi Wolskiemu. Osoby te mogą ubiegać się o ponowny wybór do składu Rady Nadzorczej na kolejną kadencję. Pan Stanisław Ertman z uwagi na to, że zakończył drugą kadencję nie może ponownie kandydować na członka Rady Nadzorczej i zgodnie z przepisami ustawy musi mieć przerwę.

Zgodnie z ustawą o spółdzielniach mieszkaniowych i § 111 ust. 3 Statutu Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w 2017 roku do Rady Nadzorczej będzie wybieranych 5 osób na pełną 3 letnią kadencję.

III. Posiedzenia Rady Nadzorczej oraz Komisji

W omawianym okresie odbyło się 12 posiedzeń Prezydium i 13 posiedzeń Rady Nadzorczej.

W czasie posiedzeń podjęto ogółem 86 uchwał istotnych dla działalności Spółdzielni, dotyczących:

- 1) uchwalania planu finansowo-gospodarczego,
- 2) nadzoru i kontroli działalności Spółdzielni,
- 3) zmian regulaminów,
- 4) wysokości opłat,
- 5) odwołań od decyzji Zarządu,
- 6) rozpatrywania wniosków Zarządu o pozbawienie członkostwa przez wykluczenie z rejestru członków.

Zarząd Spółdzielni wystosował w 2016 roku 24 wnioski o wykluczenie z członkostwa w Spółdzielni z uwagi na uchylanie się od wykonywania istotnych zobowiązań wobec Spółdzielni, tj. nie wnoszenie opłat za używanie lokalu mieszkalnego po rozpatrzeniu których Rada Nadzorcza podjęła 5 uchwał o wykluczeniu.

Rada Nadzorcza wykonywała swoje statutowe obowiązki również poprzez systematyczne działanie czterech stałych komisji.

Członkowie Komisji Rewizyjnej:

- 1) analizowali działalność Spółdzielni w zakresie wykonania planu finansowo-gospodarczego po zakończeniu kwartału,
- 2) rozpatrywali rozmiary i przyczyny kształtowania się zaległości czynszowych w lokalach mieszkalnych i użytkowych
- 3) współdziałali w przeprowadzaniu rozmów z osobami zalegającymi długotrwale z opłatami,
- 4) omawiali i opiniowali roczne sprawozdanie finansowe za rok 2015,
- 5) omawiali i opiniowali sprawy wynikające z bieżących potrzeb np kontrola procesu zamówień i konkursów ofert na prace wykonywane przez firmy zewnętrzne
- 6) współpracowali również z pozostałymi komisjami Rady Nadzorczej.

Do głównych zadań Komisji GZM w 2016 roku należało analizowanie i opiniowanie planu finansowo-gospodarczego przygotowanego przez Zarząd Spółdzielni na 2016 r.

W okresie wiosennym Komisja dokonała okresowego przeglądu osiedla pod kątem estetyki i czystości osiedla oraz stanu podłoża części wspólnych w blokach mieszkalnych.

Przez cały okres kadencji komisja brała czynny udział jako obserwator w konkursach na prace remontowe i budowlane ogłaszanych przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Sympatyczna”.

W dniach od 27 września do 14 października 2016 r. komisja przeprowadziła sezonowy przegląd osiedla SM „Sympatyczna”. Podczas przeglądu Komisja skupiła się na ocenie stanu technicznego chodników, miejsc postojowych i estetyki terenów zielonych. Wnioski i sugestie komisji zostały ujęte w protokole z przeglądu i przekazane do Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Sympatyczna”.

Prawie wszystkie prace, które były realizowane w ramach planu remontowego przyjętego na 2016 rok zostały wykonane. Z inwestycji zakończono budowę i oddano do użytku I etap parkingu przy ulicy Hokejowej oraz I etap parkingu przy ul. Zagrodniki oraz została w części wyremontowana ulica Batalionów Chłopskich wraz z przylegającymi chodnikami. Członkowie Komisji GZM wspólnie z Zarządem i działem technicznym S.M. „Sympatyczna” brali czynny udział w pracach przy sporządzaniu planu remontowego na 2017 r.

W okresie sprawozdawczym komisja GZM na bieżąco analizowała wykonanie planu remontowego na rok 2016 i dzieliła się wnioskami z Zarządem i Radą Nadzorczą.

Komisja GZM przy współpracy z Zarządem SM Sympatyczna przygotowała i zaopiniowała uchwalenie części Planu Remontowego na 2017 r. i 2018 rok w celu przyspieszenia zaplanowanych prac remontowych, co dotyczyło wykonania prac projektowych i uzyskania pozwoleń na budowę:

- ulicy Hokejowej w terminie do dnia 14 maja 2017 r.
- ulicy Sympatycznej w terminie do 30 czerwca 2017 r.

Dodatkowo dokonano ustaleń w zakresie remontów dźwigów osobowych (wymiana 4 dźwigów), które także częściowo obejmują plan remontowy na 2018 r.

Kolejnym z zadań należących do komisji GZM był udział wspólnie z Zarządem i działem technicznym SM „Sympatyczna” w pracach przy sporządzaniu całego planu remontowego na 2017 r.

Członkowie Komisji ds. organizacyjno-prawnych wypełniali swoje obowiązki wynikające z regulaminu komisji oraz z przyjętego planu pracy na rok 2016.

Prowadzili bieżącą analizę projektów uchwał Rady Nadzorczej i regulaminów przygotowywanych przez Zarząd. Opiniowali projekty zmian w regulaminach tj.:

- Regulaminu używania lokali w domach S.M. Sympatyczna oraz porządku domowego i współżycia mieszkańców,
- Regulaminu przyjmowania członków, ustanawiania praw do lokali, zamiany i zbywania praw do lokali mieszkalnych
- Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali.

Członkowie Komisji współpracowali z członkami innych statutowych komisji w zakresie wykonywania bieżących zadań.

Członkowie Komisji Mieszkaniowej:

W ramach pełnionych obowiązków poszczególni członkowie Komisji uczestniczyli w organizowanych przez Spółdzielnię zebraniach z mieszkańcami oraz prowadzili stałą kontrolę zieleni.

Wspólnie z pracownikiem Spółdzielni p. Jolantą Woźniak uczestniczyli w przeprowadzaniu wywiadów środowiskowych, zlecanych przez kuratorów sądowych, jak i również w wielu wywiadach, mających na celu ustalanie ilości osób faktycznie przebywających w niektórych lokalach mieszkalnych (wizyt takich było kilkadziesiąt w różnych porach dnia).

Wizyty w lokalach mieszkalnych miały miejsce na zlecenia Działu Czynszów, Zarządu Spółdzielni oraz ewentualnych pism od lokatorów. Kończyły się zbieraniem stosownych oświadczeń od lokatorów, zajmujących wskazane lokale.

Protokoły z tych kontroli do wglądu w Spółdzielni.

Na bieżąco Komisja Mieszkaniowa współdziałała z pracownikiem d/s członkowsko-mieszkaniowych w sprawach lokali mieszkalnych w przypadkach nie uregulowanych spraw spadkowych (wizyty w mieszkaniach i rozmowy ze spadkobiercami), czego efektem było złożenie przez spadkobierców stosownych wniosków do Sądu.

Jednocześnie miały miejsce wizyty u osób niepełnosprawnych ruchowo w celu potwierdzania podpisów na składanych oświadczeniach lub upoważnieniach do Spółdzielni (osoby te nie były w stanie samodzielnie przybyć do Spółdzielni).

Członkowie Komisji uczestniczyli wraz z pracownikiem d/s windykacji w rozmowach z dłużnikami naszej Spółdzielni w sprawach zadłużeń i eksmisji oraz propozycji zamian tychże lokali mieszkalnych.

Członkowie Komisji uczestniczyli w wielu dyżurach Rady Nadzorczej na terenie Spółdzielni. Jednocześnie członkowie Komisji uczestniczyli w przetargach na ustanawianie praw odrębnej własności do lokali mieszkalnych.

Wszystkie spostrzeżenia i wyniki kontroli przekazywane są na bieżąco Zarządowi Spółdzielni. Komisja deklaruje zawsze gotowość do współpracy ze Spółdzielnią w zakresie spraw mieszkaniowych i ogólnych.

Członkowie Rady pełnili cotygodniowe dyżury w siedzibie Spółdzielni, w czasie których przyjmowali mieszkańców osiedla i zgłaszane przez nich sprawy.

V. Majątek Spółdzielni

Rada analizowała również dane dotyczące majątku Spółdzielni. Z analizy tych danych wynika, że z roku na rok systematycznie zmniejsza się wartość tzw. aktywów trwałych. Aktywa trwałe w Spółdzielni w ostatnich 3 latach wynosiły:

2013 r.	–	18.690.548,30 zł
2014 r.	–	17.579.553,11 zł
2015 r.	–	16.976.701,02 zł
2016 r.	–	16.448.419,88 zł

Spadek tej wartości następuje głównie na skutek naliczania rocznego umarzania środków trwałych jak również na skutek wyodrębnień lokali i uwłaszczeń. Aby temu spadkowi przeciwdziałać niezbędne było rozpoczęcie inwestycji przynoszących w przyszłości wymierne korzyści finansowe. Taką inwestycją może być na przykład etapowa budowa parkingów, których brak na terenie Spółdzielni jest coraz bardziej odczuwalny. W najbliższej przyszłości problem ten będzie się zapewne pogłębiał. Często również już same plany nowych inwestycji, napotykają na przeszkody w postaci niechęci i protestów części mieszkańców. Inna, ale także ważną sprawą jest także wygospodarowanie środków na realizację takich zamierzeń. Ważnym sposobem przeciwdziałania spadkowi wartości aktywów poprzez pozyskiwanie dodatkowych środków finansowych może być wydzierżawianie części terenu Spółdzielni. Rada podjęła już decyzje w sprawie takich dzierżaw, a te przynoszą już wymierne korzyści finansowe mieszkańcom Spółdzielni.

VI. Zadłużenie członków Spółdzielni

Rada Nadzorcza na bieżąco monitoruje stan zaległości w opłatach co znajduje odzwierciedlenie w protokołach Komisji Rewizyjnej. Rada Nadzorcza z uwagą rozpatrywała każdy z wniosków dotyczących wykluczenia z członkostwa w Spółdzielni. Zebrania poświęcone sprawom zadłużenia i wykluczenia z członkostwa to spotkania bardzo trudne dla wszystkich biorących w nich udział. Mając na uwadze wpływ zubożenia społeczeństwa, a także wzrost cen głównie mediów, tego typu posiedzenia są jednak niezbędne. Często mobilizują wezwane osoby do podejmowania działań, doprowadzających do spłaty lub choćby zmniejszenia zadłużenia. Często jednak osoby prawidłowo zawiadomione o posiedzeniach Rady nie przychodzą na nie. Z reguły skutkiem takiego zachowania było pozbawienie ich członkostwa, a w konsekwencji eksmisja z lokalu spółdzielczego lokatorskiego względnie skierowanie wniosku o sprzedaż mieszkania w drodze licytacji razem z lokatorami.

VII. Ocena sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2016

Uchwałą nr 73/2016 z dnia 25 października 2016 roku w sprawie badania sprawozdania finansowego za 2016 rok Rada Nadzorcza postanowiła nie przeprowadzać badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta skutkiem czego Komisja Rewizyjna została zobligowana do przeprowadzenia sprawdzenia rocznego sprawozdania finansowego S.M. „Sympatyczna” za rok 2016. Komisja Rewizyjna po dokonaniu sprawdzenia sprawozdania za 2016 rok sporządziła protokół, z którego wynika, iż Komisja Rewizyjna wnosi o przedłożenie sprawozdania finansowego za 2016 rok do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Członków S.M. „Sympatyczna”.

W następstwie tego Rada Nadzorcza uchwałą nr 9/2017 z dnia 14 marca 2017 roku przyjęła protokół Komisji Rewizyjnej i wnioskuje o zatwierdzenie sprawozdania finansowego na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni.

Rada Nadzorcza wnosi o przekazanie wyniku bilansowego w wysokości 517.350,98 zł na pokrycie kosztów eksploatacji.

IX. Współpraca Rady Nadzorczej z Zarządem

Współpracę Rady Nadzorczej i jej komisji z Zarządem Spółdzielni w okresie sprawozdawczym należy określić jako bardzo dobrą.

Uwagi i wnioski Rady były przez Zarząd na bieżąco realizowane. W zasadniczych sprawach udawało się wypracować wspólne stanowisko. Członkowie Rady systematycznie spotykali się z Zarządem w celu omawiania bieżących spraw.

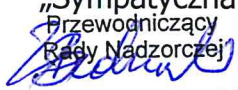
W 2016 roku przeszedł na emeryturę wieloletni Z-ca Prezesa Zarządu do. techniczno-eksploatacyjnych pan Tadeusz Kuciński. Rada Nadzorcza przeprowadziła konkurs na to stanowisko, w wyniku którego nowym Z-cą Prezesa Zarządu do. techniczno-eksploatacyjnych został pan Grzegorz Tylman.

Należy również wspomnieć, że Przewodniczący Rady Nadzorczej wraz z Prezesem Zarządu Spółdzielni brali udział w Zjeździe Przedkongresowym Spółdzielczości.

X. Wnioski końcowe

Wskazana jest kontynuacja podjętych przez Radę działań w celu utrzymania przyjętego kierunku rozwoju Spółdzielni. Sprawą dużej wagi dla prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni jest dbałość o utrzymanie porządku, estetyczny wygląd osiedla oraz podejmowanie inicjatyw na rzecz pogłębiania współpracy z mieszkańcami oraz działań na rzecz powiększenia majątku Spółdzielni.

w imieniu Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej

„Sympatyczna”
Przewodniczący
Rady Nadzorczej

Zygmunt Bednarski

Łódź, dnia 9 maja 2017 roku