

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI
RADY NADZORCZEJ
SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
W RADYMNIE**

**ZA OKRES SPRAWOZDAWCZY
OD 01.01.2014 R. DO 31.12.2014 R.**

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W RADYMNIE ZA OKRES SPRAWOZDAWCZY OD 01.01.2014 R. DO 31.12.2014 R.

W okresie sprawozdawczym obejmującym rok 2014 Rada Nadzorcza działała w następującym składzie:

1. Suchy Andrzej – przewodniczący RN
2. Rząsa Elżbieta – zastępca przewodniczącego RN
3. Rokitowska Irena – sekretarz RN
4. Jaromi-Świerk Ewa – członek RN
5. Łoza Ludwika – członek RN
6. Królik Krzysztof – członek RN
7. Kuczwał Grzegorz – członek RN

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 10 posiedzeń podczas, których podjęto 16 uchwał oraz 26 wniosków kierowanych do Zarządu Spółdzielni lub komisji Rady. Tematyka obrad Rady Nadzorczej związana była z następującymi zagadnieniami:

- 1) Uchwalaniem okresowych planów pracy Rady i jej komisji oraz Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej.
- 2) Analizą i oceną wykonania planu finansowo-rzeczowego Spółdzielni za rok 2013.
- 3) Kwartalnymi analizami wykonania planu finansowo-rzeczowego Spółdzielni w roku 2014.
- 4) Analizą i oceną projektów planów finansowo-rzeczowych Spółdzielni na 2015 r. oraz wysokościami stawek opłat czynszowych.
- 5) Działaniami Zarządu związanymi z realizacją napraw gwarancyjnych oraz harmonogramu spłaty kredytu związanych z projektem unijnym rewitalizacji Osiedla Władysława Jagiełły.
- 6) Przygotowaniami Spółdzielni do realizacji termomodernizacji pozostałych zasobów mieszkaniowych.
- 7) Uchwalaniem wewnętrznych regulaminów.
- 8) Wynikami finansowymi działalności telewizji kablowej oraz kosztów ciepłownictwa.
- 9) Rocznymi i kwartalnymi analizami zadłużenia czynszowego lokali mieszkalnych oraz użytkowych, jak również rozmowami z zadłużonymi mieszkańcami na temat możliwości uregulowania zadłużenia.
- 10) Kontrolą realizacji wniosków przyjętych przez Walne Zgromadzenie.
- 11) Rozpatrywaniem bieżących spraw członkowsko-mieszkaniowych zgłaszanych przez mieszkańców.
- 12) Dokonywaniem okresowych analiz sprawozdań stałych komisji Rady oraz przyjmowaniem wniosków do realizacji.

Podczas posiedzeń Rady Nadzorczej szczególnie dużo czasu zajmowały sprawy związane z dyskusją na uchwalaniem planu finansowo-rzeczowego Spółdzielni Mieszkaniowej oraz kwartalnymi analizami jego wykonania, wysokościami stawek opłat czynszowych zależnych od Spółdzielni, kosztów ciepłownictwa, funkcjonowania telewizji kablowej, osiedlowego monitoringu, kwartalnymi analizami zadłużenia czynszowego mieszkańców oraz lokali użytkowych.

Podczas posiedzeń Rady Nadzorczej związanych z uchwalaniem planu finansowo-rzeczowego oraz stawek opłat czynszowych zależnych od Spółdzielni stałym elementem troski członków Rady Nadzorczej były takie rozwiązania, aby w jak najmniejszym stopniu były one dotkliwe dla mieszkańców Spółdzielni. Stąd też wiele godzin dyskusji i wzajemnego przekonywania się do konkretnych rozwiązań dotyczyło spraw wysokości planowania kosztów i wydatków Spółdzielni na nowy rok budżetowy, szczególnie w zakresie ciepłownictwa, opłaty za garaże oraz środków na wynagrodzenia pracowników Spółdzielni. Podsumowując, po raz pierwszy odnotowany został spadek obciążeń czynszowych mieszkańców w zakresie składników zależnych od Spółdzielni Mieszkaniowej.

W trakcie roku 2014 całkowite zadłużenie mieszkańców zostało znacząco zredukowane, w porównaniu do roku poprzedniego i wynosiło 410 738 zł na otwarciu roku (w styczniu), poprzez 306 007 zł w czerwcu, zaś na koniec grudnia była to kwota 287 317 zł. Podane kwoty zadłużenia obejmują wszystkie jego elementy, a więc zadłużenie bieżące, odsetki od nieterminowych wpłat czynszu, koszty postępowań sądowych oraz kwoty zasądzone wyrokami sądowymi. Jeśli pod uwagę weźmie się tylko bieżące zadłużenie czynszowe, to utrzymuje się ono na mniej więcej podobnym poziomie jak w latach ubiegłych. Kwota podana na koniec grudnia nie uwzględnia jednak jeszcze rocznego rozliczenia wpłacanych zaliczek za wodę oraz centralne ogrzewanie, a więc faktycznie jest jeszcze niższa.

Na posiedzenia Rady Nadzorczej zaproszonych było w sumie pięć zadłużonych mieszkańców, spośród których na rozmowy o możliwościach spłaty zadłużenia przybyło troje. Niemniej pewnym pozytywnym aspektem takich zaproszeń były działania części tych mieszkańców polegające na dokonywaniu wpłat ponad bieżące należności czynszowe. W stosunku do jednego zadłużonego mieszkańca Zarząd zwrócił się do Rady Nadzorczej z wnioskiem o podjęcie uchwały wykluczającej z członkostwa w Spółdzielni. Rada Nadzorcza po przeprowadzonej rozmowie z mieszkańcem nie podjęła uchwały wykluczającej. Rada Nadzorcza podjęła także trzy uchwały związane z wnioskami mieszkańców w sprawie umorzenia odsetek od nieterminowych wpłat czynszu na łączną kwotę 588,49 zł.

Jeżeli chodzi o lokale użytkowe, to całkowite zadłużenie wahało się od 42 364 zł na początku roku, poprzez 36 967 zł w czerwcu, do 37 748 zł na koniec grudnia ubiegłego roku.

Równie ważnym działaniem Rady Nadzorczej było uchwalanie nowych regulaminów normujących funkcjonowanie Spółdzielni. W roku sprawozdawczym uchwalone zostały następujące regulaminy:

- 1) Regulamin najmu lokali mieszkalnych,
- 2) Regulamin najmu lokali użytkowych,
- 3) Regulamin ustalania opłat i rozliczania kosztów dostawy energii cieplnej do lokali mieszkalnych i użytkowych wyposażonych w instalacje centralnego ogrzewania i centralnie ciepłej wody.

Rada Nadzorcza zajmowała się także stanem technicznym oraz warunkami funkcjonowania telewizji kablowej. Podczas marcowego posiedzenia doszło do spotkania i rozmowy z firmą świadczącą usługi obsługi i konserwacji telewizji kablowej. Stwierdzono, że niezbędna jest modernizacja infrastruktury technicznej telewizji w obliczu zachodzących zmian na rynku telewizyjnym oraz dostosowania oferty programowej do potrzeb mieszkańców. W czerwcu 2014 r. Walne Zgromadzenie nie wyraziło zgody na sprzedaż telewizji osiedlowej, o którą wnioskował Zarząd. Dlatego też w planie finansowym na 2015 r. Zarząd zaproponował podniesienie wysokości stawki abonamentu do kwoty 19 zł. Rada Nadzorcza nie wyraziła zgody na takie rozwiązanie, proponując, aby w ramach dotychczasowej stawki abonamentu, czyli 15 zł, przy czasowej rezygnacji z niektórych najdroższych płatnych kanałów telewizyjnych dokonywać stopniowej modernizacji infrastruktury telewizyjnej. Ostatecznie jednak to rozwiązanie nie uzyskało aprobaty większości członków Rady.

Wiele czasu Rada Nadzorcza poświęcała działaniom związanym z naprawami gwarancyjnymi usterek, które ujawniły się na docieplonych w 2012 r. blokach. Niestety wykonawca robót termomodernizacyjnych nie wywiązał się w pełni z tego zadania, kwestionując niektóre elementy usterek lub przerzucając odpowiedzialność na podwykonawcę. Częstym tematem obrad były także sprawy związane z przyspieszeniem termomodernizacji pozostałych zasobów mieszkaniowych. Ostatecznie w 2014 r. wykonane zostało tylko docieplenie bloku nr 7, natomiast dla pozostałych budynków została opracowana dokumentacja projektowa. Podobnie wielokrotnie zajmowała się Rada Nadzorcza sprawą funkcjonowania monitoringu na terenie Osiedla. W szczególności podejmowane były kwestie jakości rejestrowanego przez kamery obrazu w godzinach nocnych oraz wykorzystanie zarejestrowanego obrazu w sytuacjach dewastacji mienia mieszkańców, kradzieży, czy zakłócania ciszy nocnej. Dyskutowana była też sprawa udostępnienia rejestrowanego obrazu dla mieszkańców w Internecie. W toku dyskusji wypracowane zostało stanowisko o potrzebie poprawy rejestrowanego obrazu w godzinach nocnych (poprzez lepsze doświetlenie terenu) oraz poszerzenie w przyszłości monitoringu o kamery stacjonarne, które rejestrowałyby kluczowe miejsca na terenie Spółdzielni.

Tradycyjnie stałym elementem pracy Rady Nadzorczej było uchwalanie okresowych (półrocznych) planów pracy Rady Nadzorczej, komisji Rady Nadzorczej oraz Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej, planu wydatkowania środków gromadzonych na funduszu remontowym, zatwierdzanie sprawozdania Rady Nadzorczej na Walne Zgromadzenie. Poza tym Rada Nadzorcza zajmowała się funkcjonowaniem tzw. „ustawy śmieciowej”, analizą rozliczenia i zużycia ciepłej wody za rok 2013, kosztami centralnego ogrzewania, jak również monitorowaniem spłaty kredytu bankowego zaciągniętego na rewitalizację Osiedla Jagiełły, w tym również jak najszybszego jego spłacenia. Poza tym Rada Nadzorcza dokonywała okresowych analiz dotyczących oceny realizacji wniosków przegłosowanych przez Walne Zgromadzenie oraz wniosków podjętych na obradach Rady Nadzorczej.

Podczas każdego posiedzenia Rada otrzymywała bieżące informacje z działań podejmowanych przez Zarząd Spółdzielni w okresach pomiędzy zebraniem, a dotyczących różnych sfer funkcjonowania Spółdzielni.

Członkowie Rady uzyskiwali również potrzebne wyjaśnienia ze strony członków Zarządu oraz pracowników Spółdzielni, w tym także dostęp do niezbędnej dokumentacji.

I. Sprawozdanie z działalności Komisji Rewizyjnej w roku sprawozdawczym 2014.

Komisja Rewizyjna od 01.01. do 31.12.2014 r. działała w składzie:

1. Przewodniczący – Elżbieta Rząsa
2. Z-ca – Ludwika Łoza
3. Sekretarz – Irena Rokitowska

Komisja działała w oparciu o zatwierdzone plany pracy przez Radę Nadzorczą SM w Radymnie. Odbyła 6 posiedzeń w składzie komisji. Komisja realizowała swoje zadania poprzez przeprowadzanie czynności analityczno-kontrolnych dotyczących spraw ekonomicznych Spółdzielni oraz zajmowała się tematami wynikającymi z bieżącej działalności.

Tematami spotkań były :

- analiza planów finansowych za poszczególne kwartały 2014 r.;
- analiza terminowości spłaty kredytu na docieplenia bloków;
- kontrola dokumentacji przetargowej i finansowej związanej z monitoringiem na Osiedlu Jagiełły;
- sprawdzenie bilansu i ksiąg rachunkowych za 2013 r.;
- kontrola terminowości i poprawności odprowadzania składek ZUS, podatków i rozliczeń z kontrahentami;
- analiza kosztów poniesionych przez SM za gospodarkę odpadami komunalnymi;
- kontrola kasy;
- analiza kosztów utrzymania samochodu;
- okresowa analiza windykacji należności czynszowych;
- kontrola zwrotu kosztów za wymianę okien i płytek na balkonie.

Z posiedzeń komisji i przeprowadzonych kontroli sporządzane były protokoły, które przedstawiano na spotkaniach Rady Nadzorczej. Komisja miała dostęp do dokumentów o jakie zwracała się do Zarządu. Pracownicy Spółdzielni chętnie udzielali wyjaśnień w razie potrzeby. Sprawozdanie finansowe sporządzono prawidłowo w oparciu o bilans oraz ewidencję księgową i nie stwierdzono zjawisk wskazujących na naruszenie prawa.

Podpisy członków Komisji Rewizyjnej:

Przewodniczący – Elżbieta Rząsa 

Z-ca – Ludwika Łoza

Sekretarz – Irena Rokitowska 

III. Sprawozdanie z działalności Komisji GZM za okres sprawozdawczy od 01.01.2014 r. do 31.12.2014 r.

Komisja GZM w okresie sprawozdawczym od 01.01.2014 – 31.12.2014 pracowała w składzie:

1. Grzegorz Kuczwał – przewodniczący
2. Krzysztof Królik – zastępca przewodniczącego
3. Ewa Jaromi-Świerk – sekretarz.

Komisja odbyła w okresie sprawozdawczym 5 posiedzeń protokołowanych, na których dokonywała analizy zużycia i kosztów ciepłej i zimnej wody, analizowała również koszty ciepłownictwa. Komisja dokonywała okresowe przeglądy Osiedla przed i po okresie zimowym, stanem Osiedla oraz budynków termo modernizowanych pod kątem zgłaszanych napraw gwarancyjnych.

Komisja dokonywała również kontroli dostaw opału oraz kontrolowała ważenie dostaw opału do kotłowni. W okresie sprawozdawczym Komisja uczestniczyła w zebraniach Rady Nadzorczej, na których przekazywała swoje uwagi i wnioski.

Komisja w okresie sprawozdawczym wnioskuje o:

1. Udostępnienie monitoringu osiedlowego on-line mieszkańcom.
2. Dokonanie odczytu i analizy wodomierzy w Pizzerii Palermo.
3. Uprzątnięcie pomieszczeń przy altanach śmietnikowych i ich zagospodarowanie.
4. Wstawienie uszkodzonych szyb w kotłowni K1.
5. Pomalowanie pomieszczenia socjalnego przy kotłowni K2.
6. Likwidację komina wentylacyjnego przy kotłowni K1.

Komisja na posiedzenia otrzymywała stosowne wyjaśnienia oraz dokumentację od pracowników Spółdzielni.

Komisja GZM:

Przewodniczący – Grzegorz Kuczwał

Z-ca – Krzysztof Królik 

Sekretarz – Ewa Jaromi-Świerk 

IV. Podsumowanie

W imieniu Rady Nadzorczej i jej Komisji wnoszę o przyjęcie przez Walne Zgromadzenie niniejszego sprawozdania.

Przewodniczący Rady Nadzorczej – Andrzej Suchy *A. Suchy*

Sekretarz Rady Nadzorczej – Irena Rokitowska *Irena Rokitowska*