

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” w Katowicach za rok 2019

Rada Nadzorcza, w oparciu o uregulowania zawarte w ustawie Prawo Spółdzielcze, ustawie o Spółdzielniach Mieszkaniowych oraz w oparciu o postanowienia Statutu Spółdzielni i Regulaminu Rady Nadzorczej, sprawowała w minionym roku kontrolę oraz nadzór dotyczący całokształtu działalności Spółdzielni.

Funkcje te Rada Nadzorcza spełniała głównie w odniesieniu do działalności Zarządu Spółdzielni, zachowując wynikający z przepisów Statutu Spółdzielni podział kompetencji pomiędzy organami samorządowymi Spółdzielni.

Unormowania statutowe i regulaminowe określają podstawy i zakres działania, skład Rady Nadzorczej, zwoływanie i organizację posiedzeń, w tym sposób podejmowania uchwał.

O czasie i miejscu posiedzenia jej członkowie są powiadamiani na tydzień przed terminem posiedzenia, przy czym wraz z zawiadomieniem otrzymują materiały dotyczące spraw objętych porządkiem obrad, które zapewniają im zapoznanie się z omawianymi tematami i są pomocne przy podejmowaniu decyzji. Posiedzenia odbywają się przynajmniej jeden raz w kwartale i zwoływane są zgodnie z zatwierdzonym przez Radę planem pracy.

Niniejsze sprawozdanie obejmuje okres od 01.01.2019 do 31.12.2019 r.

W roku 2019 Rada Nadzorcza (wybrana przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni w dniu 08.06.2017 r.) pracowała w następującym składzie osobowym i funkcyjnym:

<i>Przewodniczący</i>	Bogdan PIPIA
<i>Z-ca Przewodniczącego</i>	Lesław DUTKOWSKI
<i>Sekretarz</i>	Bogdan ORLIŃSKI
<i>Komisja Rewizyjna</i>	
<i>Przewodnicząca</i>	Joanna ZOBEK
<i>Członek Komisji Rewizyjnej</i>	Bogdan ORLIŃSKI
<i>Członek Komisji Rewizyjnej</i>	Krzysztof PODSIADŁO
<i>Członek Rady Nadzorczej</i>	Wiesława KAFEL (Mariusz OSICKI od 04.06.2019 r.)
<i>Członek Rady Nadzorczej</i>	Józef KOŁTEK
<i>Członek Rady Nadzorczej</i>	Marek BUJOCZEK

Na dwóch kolejnych posiedzeniach R.N. (w marcu i czerwcu 2019 r.), z przyczyn losowych nieobecna była przedstawicielka nieruchomości przy ul. Zawilców w Mikołowie, w związku z czym koniecznym było przeprowadzenie wyborów uzupełniających do Rady – celem wyboru przedstawiciela tego osiedla, który podjął by pracę do ukończenia kadencji. Walne Zgromadzenie Spółdzielni w dniu 04.06.2019 r. wybrało nowego członka Rady Nadzorczej w osobie Pana Mariusza OSICKIEGO. Pan Mariusz Osicki został zgłoszony do Krajowego Rejestru Sądowego i wpisany do Rejestru Przedsiębiorców o numerze 0000180959 Postanowieniem Sądu Rejonowego Katowice-Wschód w Katowicach Wydziału VIII Gospodarczego KRS z dnia 17.07.2019 r. (Jednocześnie Pani Wiesława KAFEL została z w/wym. rejestru wykreślona).

W roku sprawozdawczym 2019 Rada odbyła cztery (4) protokołowane posiedzenia, w trakcie których podjęła łącznie dziewięć uchwał (9). Podjęte uchwały dotyczyły spraw ekonomiczno-finansowych, remontowych, gospodarki zasobami Spółdzielni oraz członkowsko-mieszkaniowych.

Odbyły się również posiedzenia Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej.

Cykl i zakres pracy Rady Nadzorczej zgodny był z przyjętym ramowym planem pracy na rok 2019, poszerzonym o sprawy wynikające z potrzeb bieżących. W ramach rozpatrywania poszczególnych zagadnień, w uzasadnionych przypadkach podejmowane były uchwały, wnioski bądź zalecenia wyrażające stanowisko zebranych na posiedzeniu wobec rozpatrywanych spraw.

Wszystkie uchwały podejmowane były zgodnie z uprawnieniami i kompetencjami określonymi w regulaminie Rady. Protokoły z obrad podpisywane były przez przewodniczącego i sekretarza Rady i wraz z kompletem materiałów przygotowanych zgodnie z porządkiem obrad oraz zbiorem uchwał stanowią ciągłość dokumentacji prac Rady Nadzorczej w kolejnych latach. Dokumenty te są archiwizowane oraz przechowywane w siedzibie Zarządu Spółdzielni.

Frekwencja członków Rady na posiedzeniach odbytych w 2019 roku wynosiła 84 %.

W 2019 Rada Nadzorcza zajmowała się następującymi tematami:

- przyjęciem Sprawozdania Zarządu z wykonania planu remontów w roku 2018 r., wraz z wyjaśnieniami przyczyn niepełnej realizacji planu z uwagi m. in. na brak wykonawców i przeniesienie realizacji zadań na rok następny,
- bieżącą analizą stopnia zaawansowania wykonania planu remontów na rok 2019 i wprowadzenia korekty planu remontów dla os. Myśliwska 14-16 (zwiększenie nakładów o 50 tys. zł. – na remont balkonów) jako realizacja postulatu mieszkańców osiedla.
Stwierdza się, że większe zakresem prace remontowe wykonywane były planowo, natomiast większym problemem są małe zakresy prac i roboty awaryjne, a to ze względu na coraz bardziej odczuwalny na rynku pracy brak wykonawców robót; Na wniosek Zarządu, wynikający ze spotkań z osiedlowych, gdzie mieszkańcy zawnioskowali o podniesienie stawki na fundusz remontowy celem wcześniejszego zgromadzenia środków na termomodernizację budynków – podniesiono stawki remontowe dla os. Śląska i Wczasowa o 25 i 30 groszy/m².
- zapoznaniem się ze sprawozdaniem finansowym za rok 2018 wraz ze wstępnym przyjęciem bilansu oraz rachunku zysków i strat wraz z pozytywną oceną i akceptacją wydaną przez Komisję Rewizyjną Rady i na tej podstawie przeznaczenie osiągniętego dochodu z pożytków Spółdzielni na dofinansowanie stawki eksploatacyjnej w roku 2019, a dochodu z pożytków na dofinansowanie gospodarki zasobami mieszkaniowymi nieruchomości, które go zakumulowały oraz przedstawienie powyższego do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie Spółdzielni,
- przyjęciem informacji (na każdym kolejnym posiedzeniu Rady) w sprawie zaległości w opłatach za użytkowaniu lokali mieszkalnych i użytkowych wg. stanu na zakończenie roku 2018 oraz miesiąca poprzedzającego posiedzenie Rady wraz z omówieniem zastosowanych sposobów windykacji należności oraz stanu

realizacji złożonych deklaracji spłaty zaległych kwot. Pozytywnie oceniono działania Zarządu w zakresie windykacji zadłużenia poprzez podjęcie działań mających na celu sprzedaż lokalu zadłużonego lokatora w celu wyegzekwowania długu. Rada postuluje aby podobny tok postępowania zastosować w przyszłości dla przypadków wysokich jednostkowych zaległości.

Na koniec roku 2019 odnotowano niski poziom zaległości w stosunku do naliczeń, a to 3,29 %,

- omówieniem przebiegu procesu przekształceń praw do lokali i przyjęciem stosownych informacji (w roku 2019 zrealizowano 10 przekształceń mieszkań, w tym 8 dotyczące praw własnościowych i 2 praw lokatorskich oraz 3 garaży własnościowych) – realizacja wniosków przebiega na bieżąco - wszystkie złożone wnioski zostały zrealizowane,
- zapoznaniem się ze stanem przygotowań do spotkań osiedlowych z mieszkańcami oraz ustalonym harmonogramem tych spotkań,
- przyjęciem informacji o stanie przygotowań do Walnego Zgromadzenia Spółdzielni, miejscu i terminie jego odbycia, porządku obrad oraz rozpatrzeniem i opiniowaniem materiałów przeznaczonych do prezentowania na Walnym Zgromadzeniu w zakresie wynikającym z kompetencji Rady Nadzorczej, a także zapoznaniem się z informacją Zarządu o nie wniesieniu w terminie ustawowym poprawek do porządku obrad Walnego Zgromadzenia oraz do projektów uchwał przewidzianych porządkiem obrad,
- omówieniem przebiegu corocznych spotkań osiedlowych i poruszanej na nich tematyki dotyczącej działalności Spółdzielni w kontekście wyników finansowych, wykonania remontów w 2018 r. i planowanych prac na 2019 r., a także zapoznaniem się ze zgłoszonymi przez mieszkańców wnioskami; pomimo nie najwyższej frekwencji na spotkaniach – R.N. uznała za celowe organizowanie tych spotkań i zaleciła ich kontynuację w latach następnych,
- zapoznaniem się ze sprawozdaniem Zarządu z działalności za rok 2018 i zarekomendowaniem przedłożenia go pod obrady Walnego Zgromadzenia,
- omówieniem i przyjęciem Planu Gospodarczego na rok 2020 wraz z częścią finansową oraz planem remontów; zobowiązano jednocześnie Zarząd aby w przyszłości podawać tzw. bilans otwarcia czyli jakimi środkami Spółdzielnia dysponuje na realizację poszczególnych zadań ujętych w planie,
- dokonaniem analizy przewidywanego wyniku finansowego za rok 2019 i przyjęciem uwag n/t wysokości płacy minimalnej rosnącej w 2020 r. o 15 %, przewidywanej inflacji rzędu 4% z tendencją wzrostową, które to zewnętrzne czynniki były podstawą do wnioskowania o podniesienie stawek eksploatacyjnych dla zachowania płynności finansowej,
- przeprowadzeniem analizy obowiązujących w Spółdzielni regulaminów zależnych od R.N. pod kątem ich aktualizacji co do zgodności z obowiązującymi przepisami wynikającymi z ustawy z 20.07.2017 r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – kodeks postępowania cywilnego oraz statutu spółdzielni i przyjęcie zasad wynagradzania dla Zarządu Spółdzielni,
- omówieniem innych zagadnień leżących w kompetencji Rady Nadzorczej.

Mając na uwadze upływająca kadencję Rady Nadzorczej w obecnym składzie osobowym dziękuję koleżankom i kolegom za zaangażowanie w pracę dla dobra Spółdzielni. W naszych pracach zawsze reprezentowaliśmy interesy wszystkich członków Spółdzielni, a możliwe było to także dzięki dobrze układającej się współpracy z Zarządem Spółdzielni, co również należy docenić.

Wnoszę o przyjęcie niniejszego Sprawozdania.

W imieniu Rady Nadzorczej

Sekretarz Rady Nadzorczej

Bogdan ORLIŃSKI

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Bogdan PIPIA