

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ Spółdzielni Mieszkaniowej przy Politechnice Śląskiej w Gliwicach za rok 2016

Niniejsze sprawozdanie obejmuje okres od dnia 01.01.2016r. do dnia 31.12.2016r. Rada Nadzorcza kontynuowała drugi rok swojej kadencji w 7 osobowym składzie tj.:

1. Grażyna WALTER - ŁUKOWICZ – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Władysław OCHROMBEL – Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
3. Gabriela CYGLER – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Alicja BOMERSBACH – Członek Rady Nadzorczej
5. Zbigniew KOGUT - Członek Rady Nadzorczej
6. Rufin LABRYGA - Członek Rady Nadzorczej
7. Danuta SZELAĞOWSKA - Członek Rady Nadzorczej

Zgodnie z postanowieniami Statutu Spółdzielni, na Walnym Zgromadzeniu w dniach 16.05.2016r. i 17.05.2016r. skład Rady Nadzorczej został uzupełniony o dwóch członków p. Franciszka Habera i p. Lucjana Karwana. Rada Nadzorcza ukonstytuowała się na posiedzeniu w dniu 30.05.2016r. i działa w składzie:

1. Grażyna WALTER - ŁUKOWICZ – Przewodnicząca Rady Nadzorczej
2. Władysław OCHROMBEL – Z-ca Przewodniczącej Rady Nadzorczej
3. Gabriela CYGLER – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Alicja BOMERSBACH – Członek Rady Nadzorczej
5. Franciszek HABER - Członek Rady Nadzorczej
6. Lucjan KARWAN - Członek Rady Nadzorczej
7. Zbigniew KOGUT - Członek Rady Nadzorczej
8. Rufin LABRYGA - Członek Rady Nadzorczej
9. Danuta SZELAĞOWSKA - Członek Rady Nadzorczej

W celu sprawnego realizowania zadań statutowych, Rada Nadzorcza powołała komisje stałe, pracujące w składzie:

1. Komisja Inwestycyjno – Remontowa:

- Zbigniew KOGUT – przewodniczący Komisji
- Alicja BOMERSBACH – członek Komisji
- Grażyna WALTER - ŁUKOWICZ – członek Komisji

2. Komisja Ekonomiczno – Finansowa:

- Rufin LABRYGA – przewodniczący Komisji
- Gabriela CYGLER – członek Komisji
- Danuta SZELAĞOWSKA – członek Komisji
- Grażyna WALTER - ŁUKOWICZ – członek Komisji

3. Komisja Członkowska

- Władysław OCHROMBEL - przewodniczący Komisji
- Gabriela CYGLER – członek Komisji
- Zbigniew KOGUT – członek Komisji

Zasady i tryb działania Rady Nadzorczej normują nadrzędne akty prawne w randze ustaw: ustawa Prawo spółdzielcze, ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych, oraz akty wewnętrzne: Statut Spółdzielni i Regulamin Rady Nadzorczej. Rada Nadzorcza realizując swoje zadania i obowiązki kierowała się zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególnymi organami. W omawianym okresie sprawozdawczym odbyło się 12 protokołowanych posiedzeń Rady i 12 protokołowanych posiedzeń Prezydium Rady. Protokoły z posiedzeń za okres sprawozdawczy zostały sporządzone i są do wglądu zainteresowanych członków w siedzibie Spółdzielni.

Dla informacji Członków w Tabeli 1 pokazano udział członków Rady w jej posiedzeniach.

Tabela nr 1

Obecność na posiedzeniach Rady Nadzorczej w okresie od 01.01.2016r. do 31.12.2016r.

L.p.	Nazwisko i imię	25.01	29.02	21.03	18.04	30.05	20.06	25.07	29.08	26.09	31.10	28.11	19.12	Razem
1.	Alicja Bomersbach	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
2.	Gabriela Cyngler	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
3.	Zbigniew Kogut	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
4.	Rufin Labryga	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
5.	Władysław Ochrombel	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
6.	Danuta Szelałowska	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
7.	Grażyna Walter-Łukowicz	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
8.	Franciszek Haber					-	1	1	1	1	1	1	1	7
9.	Lucjan Karwan					1	1	1	1	1	1	1	1	8
	Suma	7	7	7	7	8	9	9	9	9	9	9	9	

Pracami Rady Nadzorczej kierowało Prezydium, które przygotowywało posiedzenia Rady, przygotowując porządek obrad oraz dokonując oceny przedkładanych projektów uchwał i materiałów sprawozdawczych. Rada Nadzorcza działa w oparciu o ustalony i przyjęty plan pracy. W trakcie posiedzeń Rady rozpatrywano zgłaszane przez Zarząd oraz Członków Spółdzielni sprawy związane z funkcjonowaniem Spółdzielni. Rozpatrywanie każdego tematu - zależnie od jego specyfiki - kończyło się przyjęciem wniosków, wydaniem zaleceń, podjęciem stosownych uchwał, bądź zajęciem innego stanowiska wobec rozpatrywanych spraw. Uchwały Rady Nadzorczej zawsze były poprzedzone szczegółowymi i wnikliwymi analizami. W omawianym okresie sprawozdawczym Rada podjęła ogółem 58 uchwał. Tabela nr 2 ilustruje tematykę uchwał podjętych przez Radę w roku sprawozdawczym.

Tabela nr 2 Tematyka uchwał:

	Posiedzenia Rady Nadzorczej	25.01	29.02	21.03	18.04	30.05	20.06	25.07	29.08	26.09	31.10	28.11	19.12	Razem
	Liczba podjętych uchwał	9	10	6	5	4	1	13	-	2	2	-	6	58
1.	Sprawy członkowskie	-	-	-	3	1	-	10	-	-	-	-	-	14
2.	Gospodarka zasobami mieszkaniowymi	-	2	2	2	-	1	2	-	2	1	-	1	13
3.	Zaciągnięcie kredytów/pożyczek	4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	8
4.	Dot. organów statutowych	5	8	4	-	3	-	1	-	-	1	-	1	23

Do ważniejszych tematów i zagadnień, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym można zaliczyć m. in.:

- przyjęcie planu gospodarczo-finansowego na rok 2017,
- zapoznanie się z wynikami przeprowadzonej lustracji za lata 2012-2015,
- wyrażenie zgody na zaciągnięcie pożyczek na termomodernizację budynków mieszkalnych oraz na zaciągnięcie kredytów na roboty remontowe,
- wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za rok 2016,
- wprowadzenie zmian wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni,
- ocenę pracy członków Zarządu,
- analizę wyników ekonomiczno - finansowych Spółdzielni,
- analizę zaciągniętych kredytów, pożyczek i realizację ich spłat,
- analizę rozliczenia kosztów zużycia zimnej wody i podgrzania wody,
- analizę rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania,
- analizę zaległości w bieżącym regulowaniu opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- wprowadzanie zmian w obowiązujących regulaminach wewnętrznych,
- rozpatrywanie uwag, opinii i wniosków zgłaszanych przez Członków.

W okresie sprawozdawczym wprowadzono zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów niezależnych od Spółdzielni tj. nowe taryfy za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków oraz podgrzanie wody dla celów c.w.u.

Przedstawiciele Rady Nadzorczej, wchodzący w skład Komisji stałych, uczestniczyli w pracach:

a) Komisji Ekonomiczno-Finansowej:

- zapoznano się ze sprawozdaniem finansowym Spółdzielni za rok 2015 oraz sprawozdaniem z działalności Spółdzielni za rok 2015,
- zapoznano się z ofertami na badanie sprawozdania finansowego za rok 2016,
- omówiono szczegółowo projekt planu gospodarczo-finansowego na rok 2017, założenia do planu w zakresie kalkulacji stawek opłat eksploatacyjnych i utrzymania poszczególnych nieruchomości oraz funduszu płac na 2017r.

b) Komisji Inwestycyjno – Remontowej:

- omówiono projekt planu rzeczowo-finansowego robót remontowych na 2017r.

c) Komisji Członkowskiej:

- na wniosek Rady Nadzorczej przygotowano opinię w sprawie stanu zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych oraz windykacji należności,
- opiniowano pisma mieszkańców oraz przygotowywano projekt odpowiedzi dla Rady Nadzorczej.

Przewodnicząca Rady Nadzorczej podczas pełnienia dyżurów (przed planowanymi posiedzeniami) przyjmowała członków Spółdzielni w ramach skarg i wniosków.

Członkowie komisji Rady Nadzorczej uczestniczyli w charakterze obserwatorów w organizowanych przez Spółdzielnię przetargach m. in. na termomodernizację budynków, roboty remontowe i usługowe, wymianę dźwigów osobowych.

Przyjęty do realizacji przez Radę Nadzorczą rzeczowy plan remontów na 2016r. został wykonany w 100%. W ramach planu kontynuowano prace

remontowe w nieruchomościach, zgodnie z ustalonym harmonogramem, przy wykorzystaniu sił własnych oraz wykonawców obcych.

W roku 2016 kontynuowano proces termomodernizacji budynków, rozpoczęty w 2009r. w oparciu o przyjęty przez Walne Zgromadzenie wieloletni plan termomodernizacji. Rada Nadzorcza zaakceptowała działania Zarządu skierowane na pozyskanie dodatkowych źródeł finansowania tych przedsięwzięć wyrażając zgodę na zaciągnięcie pożyczki i kredytów na sfinansowanie termomodernizacji budynku mieszkalnego położonego przy ul. Konarskiego 23 a,b,c,d w Gliwicach oraz budynków mieszkalnych położonych przy ul. Centaura 7-11, ul. Gwiazdy Polarne 1a-1b, ul. Gwiazdy Polarnej 3a-3b w Gliwicach wraz z demontażem, transportem i unieszkodliwieniem odpadów zawierających azbest.

Ponadto kontynuowano wymianę wodomierzy i termostatów, wymianę domofonów, wymianę i naprawę wind, wymianę instalacji wod-kan i instalacji gazowej, naprawy instalacji odgromowej, malowanie klatek schodowych, remonty dachów, wymianę nawierzchni, modernizację parkingów, chodników, montaż luster drogowych oraz szereg innych prac remontowych.

Rada Nadzorcza dokonując oceny wykonania remontów oraz prawidłowego wykorzystania środków finansowych stwierdza, iż gospodarka remontowa prowadzona jest zgodnie z przyjętymi przez statutowe organy Spółdzielni planami oraz w oparciu o obowiązujące regulaminy i zalecenia z przeglądów okresowych. Ponadto, Rada Nadzorcza udzielając zgody na zaciągnięcie pożyczek i kredytów monitoruje sprawy terminowej ich spłaty.

W przypadku działań podejmowanych w celu zmniejszenia zadłużenia z tyt. opłat za lokale Rada Nadzorcza stwierdza, iż Zarząd Spółdzielni czyni starania mające na celu odzyskanie należności, prowadzi systematyczną egzekucję należności. Wskaźnik zadłużenia na dzień 31.12. 2016r. nie przekracza 5% średniego rocznego wymiaru opłat i jest porównywalny do roku poprzedniego.

Spółdzielnia zgodnie z art. 91 ustawy Prawo spółdzielcze została poddana lustracji ustawowej za okres od 01.01.2012r. do 31.12.2015r. a czynności lustracyjne przeprowadził Spółdzielczy Regionalny Związek Rewizyjny w Rybniku. Lustrator zbadał całą działalność Spółdzielni pod względem legalności, gospodarności i rzetelności oraz prawidłowości decyzji jej organów. Ustalenia lustracji zawarte w protokole lustracji oraz w liście polustracyjnym potwierdzają, iż Spółdzielnia posiada wymagane statutem unormowania wewnętrzne o charakterze regulaminowym dostosowane do obowiązującego stanu prawnego.

Lustracja nie wykazała uchybień bądź nieprawidłowości w zakresie zwoływania, przebiegu i dokumentowania Walnych Zgromadzeń. Działalność Rady Nadzorczej została również oceniona pozytywnie. Nie stwierdzono także nieprawidłowości w pracy Zarządu.

List polustracyjny Spółdzielczego Regionalnego Związku Rewizyjnego w Rybniku z dnia 26.02.2016r. przedstawiający wyniki lustracji został przedstawiony Walnemu Zgromadzeniu, które odbyło się w dniach 16.05.2016r. i 17.05.2016r.

Podsumowując sprawozdanie Rady Nadzorczej, która zgodnie z § 134 Statutu sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni należy podkreślić, iż działania podejmowane przez Zarząd cechuje troska o stan techniczny i estetykę zarządzanych zasobów mieszkaniowych. Stawki opłat są kalkulowane na podstawie ponoszonych kosztów. Prowadzone są działania mające na celu porządkowanie spraw terenowo-prawnych. Po wielu latach intensywnych starań zakończono regulację stanu prawnego nieruchomości przy ul. Pszczyńskiej 42-42a, co pozwoliło

na podjęcie w 2016r. przez Zarząd Spółdzielni uchwały w sprawie określenia przedmiotu odrębnej własności lokali w nieruchomości przy ul. Pszczyńskiej 42-42a w Gliwicach, co pozwala na realizację wniosków o przeniesienie na rzecz uprawnionych własności ich lokali.

Prowadzone były również działania mające na celu uzyskanie świadectw efektywności energetycznej (tzw. białe certyfikaty), dzięki ich sprzedaży pozyskano dodatkowe środki finansowe.

Na podstawie osiągniętych wyników gospodarczo-finansowych należy stwierdzić, iż nasza Spółdzielnia charakteryzuje się dobrą płynnością finansową a wszystkie zobowiązania Spółdzielni wobec kontrahentów i banków są realizowane terminowo. Jest to możliwe dzięki dobrej współpracy i zaangażowaniu wszystkich organów Spółdzielni, konsekwentnej realizacji zadań oraz staraniom poszczególnych pracowników Spółdzielni, które składają się łącznie na stabilne i bezpieczne funkcjonowanie naszej Spółdzielni.

Rada Nadzorcza składa podziękowania Spółdzielcom, Zarządowi Spółdzielni, oraz jej pracownikom za współpracę w okresie sprawozdawczym, za pracę i zaangażowanie w realizację zadań przyjętych w planie gospodarczo – finansowym oraz za podejmowanie nowych wyzwań i przedsięwzięć zmierzających do polepszenia funkcjonowania Spółdzielni.

W oparciu o całoroczną kontrolę działalności Zarządu Spółdzielni przez Radę Nadzorczą, uzyskane dobre wyniki finansowe przez Spółdzielnię oraz efektywną pracę Zarządu w 2016r. jak również opierając się na wynikach lustracji i opinii biegłego rewidenta badającego sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2016r., Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o:

- zatwierdzenie sprawozdania z działalności Spółdzielni za 2016r.,
- zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2016r.
- udzielenie absolutorium wszystkim Członkom Zarządu za 2016r.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 24 kwietnia 2017r. uchwałą nr 2 /4/2017

Rada Nadzorcza:

Grażyna Walter – Łukowicz

Władysław Ochrombel

Gabriela Cyngler

Alicja Bomersbach

Franciszek Haber

Lucjan Karwan

Zbigniew Kogut

Rufin Labryga

Danuta Szelągowska

Handwritten signatures in blue ink over dotted lines, corresponding to the names listed on the left. The signatures are: Grażyna Walter, Władysław Ochrombel, Gabriela Cyngler, Alicja Bomersbach, Franciszek Haber, Lucjan Karwan, Zbigniew Kogut, Rufin Labryga, and Danuta Szelągowska.