

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ Spółdzielni Mieszkaniowej przy Politechnice Śląskiej w Gliwicach za rok 2018

Niniejsze sprawozdanie obejmuje okres od dnia 01.01.2018r. do dnia 31.12.2018r.
W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w 9 osobowym składzie tj.:

1. Władysław OCHROMBEL - Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Zbigniew KOGUT - Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Gabriela CYGLER - Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Danuta BAJOROWICZ - Członek Rady Nadzorczej
5. Alicja BOMERSBACH - Członek Rady Nadzorczej
6. Franciszek HABER - Członek Rady Nadzorczej
7. Lucjan KARWAN - Członek Rady Nadzorczej
8. Rufin LABRYGA - Członek Rady Nadzorczej
9. Krzysztof ZIOŁO - 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
- Danuta Bajorowicz - członek Komisji
- Alicja Bomersbach - członek Komisji

2. Komisja Ekonomiczno – Finansowa:

- Rufin Labryga - przewodniczący Komisji
- Gabriela Cyngler - członek Komisji
- Lucjan Karwan - członek Komisji
- Krzysztof Ziolo - członek Komisji

3. Komisja Członkowska

- Krzysztof Ziolo - przewodniczący Komisji
- Franciszek Haber - członek Komisji
- Władysław Ochrombel - członek Komisji

Do zadań ww. komisji Rady Nadzorczej należało przede wszystkim opiniowanie materiałów przedkładanych Radzie Nadzorczej przez Zarząd Spółdzielni oraz przeprowadzanie kontroli nad działalnością Zarządu Spółdzielni.

W związku z wejściem w życie dnia 09.09.2017r. Ustawy z dnia 20 lipca 2017r. o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo Spółdzielcze ustawodawca zobowiązał Spółdzielnie do dokonania zmian statutowych, czego efektem było powołanie w grudniu 2017 r. przez Radę Nadzorczą czasowej komisji ds. opracowania zmian w Statucie Spółdzielni, która działała do marca 2018r. W skład komisji weszli wszyscy członkowie Rady Nadzorczej. Do udziału w pracach Komisji zaproszono także członków Zarządu i obsługę prawną Spółdzielni. Wraz z prowadzonymi pracami nad zmianami w Statucie zwrócono także uwagę na konieczność dostosowania obowiązującego Regulaminu Rady Nadzorczej do nowych przepisów. W obecnym stanie prawnym Rada Nadzorcza została pozbawiona uprawnień do podejmowania uchwał o wykluczeniu, wykreśleniu z rejestru członków lub o wygaśnięciu spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu.

W związku z tym, Rada Nadzorcza w porozumieniu z Radcą Prawnym Spółdzielni przygotowała stosowny projekt regulaminu RN. Znowelizowane projekty ww. dokumentów zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą i skierowane pod obrady Walnego Zgromadzenia, które w dniach 23.04 - 24.04. i 25.04.2018r. uchwaliło Statut wraz z poprawkami wniesionymi przez członka Spółdzielni oraz Regulamin Rady Nadzorczej.

Zasady i tryb działania Rady Nadzorczej normują nadrzędne akty prawne: 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 01.01.2018r. do 31.12.2018r.

L.p.	Nazwisko i imię	22.01	26.02	26.03	16.04	07.05	25.06	23.07	27.08	24.09	29.10	19.11	17.12	Razem
1.	Danuta Bajorowicz	1	1	1	1	-	-	1	1	1	1	1	1	10
2.	Alicja Bomersbach	1	1	1	1	1	-	1	1	1	1	1	1	11
3.	Gabriela Cyngler	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
4.	Franciszek Haber	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
5.	Lucjan Karwan	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
6.	Zbigniew Kogut	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
7.	Rufin Labryga	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
8.	Władysław Ochrombel	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
9.	Krzysztof Ziolo	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	12
	Liczba członków RN	9	9	9	9	8	7	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. Uchwały Rady Nadzorczej zawsze były poprzedzone szczegółowymi i wnikliwymi analizami. W omawianym okresie sprawozdawczym Rada podjęła ogółem 40 uchwał. Uchwały te dotyczyły spraw ekonomiczno-finansowych, gospodarki zasobami Spółdzielni oraz spraw organizacyjno-samorządowych.

Znowelizowane przepisy zniosły możliwość pozbawiania członkostwa osób, które posiadają zadłużenie z tyt. opłat za lokal lub utraciły prawo do lokalu, dlatego w 2018r. Rada Nadzorcza nie rozpatrywała wniosków o pozbawienie członkostwa Spółdzielni. Tabela nr 2 ilustruje tematykę uchwał podjętych przez Radę w roku sprawozdawczym.

Tabela nr 2 Tematyka uchwał:

	Posiedzenia Rady Nadzorczej	22.01	26.02	26.03	16.04	07.05	25.06	23.07	27.08	24.09	29.10	19.11	17.12	Razem
	Liczba podjętych uchwał w sprawach	4	6	8	2	6	3	2	-	3	5	-	1	40
1.	Gospodarki zasobami mieszkaniowymi		4	2	1	-	-	-	-	1	2	-	-	10
2.	Ekonomiczno-finansowych (kredyty/pożyczki)	2	-	2		-	-	-	-	1		-	-	5
3.	Organizacyjno-samorządowych	2	2	4	1	6	3	2	-	1	3	-	1	25

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

- ogłoszenie konkursu na stanowisko Członka Zarządu-Głównego Księgowego
- wybór nowego Członka Zarządu - Głównej Księgowej i podpisanie z Panią A.A. umowy o pracę z dniem 01.07.2018r.,
- przyjęcie sprawozdania z działalności spółdzielni za rok 2017,
- zapoznanie się z opinią i raportem biegłego rewidenta z badania bilansu za 2017r.,
- przyjęcie sprawozdania finansowego za rok 2017,
- analiza i akceptacja wyników z weryfikacji sald dotyczących funduszy Spółdzielni,
- podział członków na trzy grupy uczestniczące w ciągu trzech części Walnego Zgromadzenia w 2018r.,
- wyrażenie zgody na zaciągnięcie pożyczki na termomodernizację budynku mieszkalnego oraz na zaciągnięcie kredytu na roboty remontowe,
- wprowadzenie zmian w planie rzeczowo-finansowym robót remontowych na 2018r.
- wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego za rok 2018,
- przyjęcie planu gospodarczo-finansowego na rok 2019,
- ustalenie nowych stawek eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości,
- wprowadzenie zmian opłat niezależnych od Spółdzielni,
- ocenę pracy członków Zarządu,
- ocenę wyników przeglądów technicznych nieruchomości,
- 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.

Jednym z ważniejszych wydarzeń w życiu Spółdzielni była zmiana na stanowisku Członka Zarządu-Głównego Księgowego w związku z przejściem w dniu 30 czerwca 2018r. na emeryturę Pani Jolanty Białeckiej pełniącej tę funkcję od wielu lat. Rada Nadzorcza podziękowała Pani Jolancie Białeckiej za długoletnią pracę na rzecz Spółdzielni, która w swojej karierze zawodowej z dużą odpowiedzialnością i zaangażowaniem wypełniała swoje obowiązki na zajmowanych stanowiskach, a jej wysokie kompetencje miały duży wkład w rozwój Spółdzielni.

Nowym Członkiem Zarządu-Głównym Księgowym została wybrana p. Agnieszka Ambrozik, która pełnienie tej funkcji rozpoczęła z dniem 1 lipca 2018r.

Na podstawie przyjętego planu gospodarczo-finansowego na rok 2019 niezbędne stało się ustalenie nowych stawek eksploatacyjnych dla poszczególnych nieruchomości z mocą obowiązującą od 01.03.2019r. Dotychczas wnoszone zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji obowiązywały od dnia 01.02.2015r. Zaznaczyć należy, że wzrost kosztów eksploatacji jest spowodowany przede wszystkim podnoszeniem minimalnego wynagrodzenia za pracę i znaczącą zmianą kosztów pracy, które przekładają się na wzrost cen w sferze usług, zwłaszcza w zakresie przeglądów technicznych, utrzymania czystości, utrzymania zieleni w zasobach Spółdzielni, administrowania. Ponadto wprowadzono zmiany wysokości opłat na pokrycie kosztów podgrzania wody, zaliczki na energię elektryczną ogólną oraz zaliczki na pokrycie kosztów eksploatacji dźwigów.

W I kwartale 2018r. Rada Nadzorcza przeprowadziła analizę wyników weryfikacji sald związanych z funduszami Spółdzielni. Fundusze te zostały uzgodnione zgodnie z Uchwałą nr 7 /2015 Komitetu Standardów Rachunkowości ogłoszoną w Komunikacie Nr 3 Ministra Finansów z dnia 20 listopada 2015 r.

Członkowie komisji Rady Nadzorczej uczestniczyli w charakterze obserwatorów w organizowanych przez Spółdzielnię przetargach na roboty remontowe i usługowe.

Na podstawie uchwalonego „Planu gospodarczo-finansowego na 2018r.” prowadzono prace remontowe w nieruchomościach, zgodnie z ustalonym harmonogramem, przy wykorzystaniu sił własnych oraz wykonawców zewnętrznych.

W ramach planu remontów przeprowadzono termomodernizację budynku przy ul. Kruczej 6-8 w Gliwicach, kontynuowano wymianę wodomierzy i termozaworów, wymianę domofonów, wymianę i naprawę wind, wymianę instalacji wod-kan i instalacji gazowej, naprawy instalacji odgromowej, malowanie klatek schodowych, remonty dachów, remont elewacji i balkonów, wymianę nawierzchni chodników oraz szereg innych prac remontowych.

Rada Nadzorcza zaakceptowała działania Zarządu skierowane na pozyskanie dodatkowych źródeł finansowania planowanych inwestycji wyrażając zgodę na zaciągnięcie kredytu na wykonanie w 2018r. robót remontowych w budynku przy ul. M. Skłodowskiej – Curie 4-14 w Gliwicach oraz pożyczki na sfinansowanie w 2019r. zadania pn. „Termomodernizacja budynku mieszkalnego położonego przy ul. Sztabu Powstańczego 2-6 w Gliwicach wraz z demontażem, transportem i unieszkodliwieniem odpadów zawierających azbest”

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 zaciąganie pożyczek i kredytów monitoruje sprawy terminowej ich spłaty.

Do stałych zagadnień rozpatrywanych przez Radę Nadzorczą należą zaległości z tyt. opłat za używanie lokali. Zaległości i ich windykacja to trudne zagadnienie. Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła działania Zarządu i Rady Prawnego podejmowane na rzecz zmniejszenia zadłużenia oraz prowadzone czynności windykacyjne. Utrzymujący się wskaźnik zadłużenia na poziomie nieprzekraczającym 5% w skali roku i porównywalny do lat poprzednich to nie tylko efekt działań Zarządu i służb Spółdzielni, to także zasługa większości mieszkańców naszej Spółdzielni, którzy często pomimo trudnej sytuacji finansowej i rodzinnej regulują systematycznie opłaty za używanie lokali.

W 2018r. Spółdzielnia rozpoczęła prace dostosowania procedur obowiązujących w Spółdzielni do wymogów rozporządzenia Parlamentu

Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE. Dzięki wdrożonym procedurom członkowie Spółdzielni zyskują pewność, że uzyskiwane przez Spółdzielnię dane osobowe są wykorzystane wyłącznie do celów właściwych.

Na podstawie art. 91 ustawy Prawa spółdzielczego zgodnie, z którym, każda spółdzielnia obowiązana jest przynajmniej raz na trzy lata poddać się lustracyjnemu badaniu legalności, gospodarności i rzetelności całości jej działalności, Zarząd Spółdzielni w porozumieniu z Radą Nadzorczą podjął decyzję o przeprowadzenie lustracji ustawowej za lata 2016-2018. Czynności lustracyjne zostaną wykonane w 2019 roku.

Podsumowując sprawozdanie Rady Nadzorczej, która zgodnie z § 24 pkt 2 Statutu sprawuje kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni, a w szczególności działalnością Zarządu, należy podkreślić, iż osiągnięte wyniki gospodarczo-finansowe potwierdzają dobre funkcjonowanie naszej Spółdzielni. Wysiłki wszystkich pracowników Spółdzielni zapewniają jej stabilne i bezpieczne funkcjonowanie.

Rada Nadzorcza składa podziękowania Spółdzielcom, Zarządowi Spółdzielni, oraz jej pracownikom za współpracę, za zaangażowanie w realizacji zadań przyjętych w planie gospodarczo – finansowym, za podejmowanie nowych przedsięwzięć zmierzających do jeszcze lepszego funkcjonowania Spółdzielni. W związku z powyższym, Rada Nadzorcza zwraca się do Walnego Zgromadzenia Członków o zatwierdzenie „Sprawozdania z działalności Rady Nadzorczej za 2018r.” oraz o udzielenie absolutorium członkom Zarządu.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 25 marca 2019r. uchwałą nr 2 /3/2019.

Rada Nadzorcza:

Danuta Bajorowicz

.....


Alicja Bomersbach

.....


Gabriela Cyngler

.....


Franciszek Haber

.....


Lucjan Karwan

.....


Zbigniew Kogut

.....


Rufin Labryga

.....


Władysław Ochrombel

.....


Krzysztof Ziolo

.....
