

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Pojezierska” w Łodzi za rok 2018

Działalność Rady Nadzorczej prowadzona jest w oparciu o Statut Spółdzielni i Regulamin Rady Nadzorczej, zatwierdzony przez Walne Zgromadzenie oraz roczny plan pracy, uzupełniany o sprawy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni.

Walne Zgromadzenie w dniu 22 czerwca 2017 r. dokonało wyboru 7 członków Rady Nadzorczej na kadencję 2017 – 2020.

Skład Rady Nadzorczej:

1. Adam Szypuła - Przewodniczący Rady i członek Komisji Rewizyjnej
2. Jan Adamczyk - Z-ca Przewodniczącego i Przewodniczący Komisji Rewizyjnej
3. Ewa Wróblewska - Sekretarz Rady i członek Komisji Rewizyjnej
4. Jerzy Andrzejczak - Przewodniczący Komisji GZM i Spraw Społecznych
5. Jolanta Osińska - członek Komisji GZM i Spraw Społecznych
6. Barbara Rojkowska – Kowal - członek Komisji GZM i Spraw Społecznych
7. Mariusz Kawnik - członek Komisji Rewizyjnej

Rada Nadzorcza realizowała swoją ustawowo – statutową funkcję kontrolno – nadzorczą (Prawo Spółdzielcze art.44) na posiedzeniach Prezydium Rady Nadzorczej i podczas prac 2-ch komisji problemowych: Rewizyjnej i GZM i SS.

Przed każdym posiedzeniem Rady Nadzorczej odbywały się zebrania komisji, na których członkowie - zgodnie ze swoimi uprawnieniami - w oparciu o plany pracy przygotowywali oceny poszczególnych spraw. Opinie i wnioski stanowiły podstawę do opracowania uchwał i podejmowanych przez Radę Nadzorczą - za pośrednictwem Prezydium - decyzji.

Przewodniczący Rady Nadzorczej, zgodnie z regulaminem Rady (§4 ust.1 pkt d) pełnił dyżury w każdy pierwszy wtorek miesiąca w celu przyjmowania skarg i wniosków od członków spółdzielni.

W roku 2018 Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń oraz jedno posiedzenie nadzwyczajne, na których podjęła 78 uchwał.

Najważniejsze z nich dotyczyły:

- planu gospodarczo - finansowego Spółdzielni,
- planu kosztów zarządzania Spółdzielnią,
- bieżących i rocznych ocen realizacji planu gospodarczo - finansowego oraz planu kosztów zarządzania Spółdzielnią,
- okresowych analiz sytuacji członków Spółdzielni zadłużonych z tytułu opłat czynszowych spowodowanych zaległościami w opłatach czynszowych.

W 2018 roku Rada Nadzorcza dokonała:

- 38 przyjęć w poczet członków Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym poza sprawami wynikającymi z bieżącej działalności Spółdzielni, Rada Nadzorcza między innymi:

- zatwierdziła koszty zarządzania Spółdzielnią oraz strukturę organizacyjną obowiązującą od 27.09.2018 r wraz z graficznym obrazem podporządkowania i podległości oraz ilością etatów,
- zatwierdzała plany gospodarczo – finansowe Spółdzielni,
- dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do przeprowadzenia lustracji z działalności Spółdzielni za okres od 01.01.2015 r. do 30.06.2018 r.,
- opiniowała projekty zmian do Statutu SM „Pojezierska”,
- opiniowała sprawozdanie finansowe Spółdzielni z działalności w 2017 r. w oparciu o opinię i Raport Biegłego Rewidenta, sprawozdanie Zarządu z działalności w 2017 r. oraz projekty uchwał Zarządu w celu przedstawienia Walnemu Zgromadzeniu Członków,
- uchwaliała akty normatywne dla spółdzielni w postaci regulaminów i zasad.

Komisja Rewizyjna w roku 2018 odbyła 13 posiedzeń oraz jedno wspólne posiedzenie z Komisją GZM i SS, na których pracowała między innymi nad:

- opiniowaniem planów gospodarczo – finansowych oraz kosztów zarządzania,
- analizą zatrudnienia w Spółdzielni, jej struktury i organizacji pracy,
- okresową analizą wykonania planów gospodarczo-finansowych i kosztów zarządzania Spółdzielnią,

- analizą bieżących zaległości w opłatach czynszowych lokali mieszkalnych i użytkowych oraz skuteczności windykacji prowadzonych przez pracowników Spółdzielni i Kancelarię Prawną, oraz wnioskowaniem w sprawach rozwiązania umów najmu z użytkownikami lokali użytkowych zalegających z opłatami czynszu,
- bieżącą kontrolą umów zawartych z firmami zewnętrznymi na usługi i roboty remontowe,
- analizą gospodarki lokalami użytkowymi w oparciu o umowy najmu,
- analizą realizacji zadań i wydatkowania środków finansowych, przyznanych przez Walne Zgromadzenie,
- oceną bilansu i wyników finansowych osiągniętych przez Spółdzielnię,
- opracowywaniem wniosków, opinii i ocen dla Rady Nadzorczej z przeprowadzonych analiz i kontroli bieżącej działalności Spółdzielni,
- opiniowaniem projektów zmian aktów normatywnych wewnętrznych, składaniem własnych propozycji zmian i przedstawianiem ich Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia.

Członkowie Komisji Rewizyjnej uczestniczyli w przetargach na roboty wykonywane w Spółdzielni oraz brali udział w rozmowach z dłużnikami w sprawach spłat zaległych należności z tytułu opłat czynszowych.

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi i Spraw Społecznych odbyła w roku 2018 - 13 posiedzeń, na których zajmowała się:

- opiniowaniem wniosków dotyczących dofinansowania członków Spółdzielni znajdujących się w trudnej sytuacji życiowej,
- opiniowaniem pism instytucji społecznych zwracających się o pomoc finansową,
- aktualizacją planu remontów w Spółdzielni i Nieruchomościach - w sytuacjach koniecznych,
- opiniowaniem projektów aktów normatywnych wewnętrznych, w celu przedstawienia Radzie do zatwierdzenia.

Ponadto członkowie Komisji GZM i SS uczestniczyli:

- w pracach Komisji Przetargowej, w przetargach na prace remontowe oraz w przetargach na lokale mieszkalne,
- w spotkaniach z osobami zadłużonymi.

Komisja GZM i Spraw Społecznych zaangażowała się w sprawę odzyskiwania zadłużeń czynszowych i wspólnie ze służbami Spółdzielni ds.

windykacji przeprowadziła rozmowy z 42 dłużnikami w tym z 6 osobami dwukrotnie.

W wyniku przeprowadzonych rozmów przez Komisję GZM i SS z dłużnikami, 7 osób spłaciło zaległości w całości, 8 osób spłaca zadłużenie w ratach a sprawy 12 osób zadłużonych skierowano do sądu.

Członkowie Komisji uczestniczyli w mediacjach między stronami konfliktów sąsiedzkich.

W sprawozdaniu Rady Nadzorczej nie możemy pominąć spraw bardzo przykrych i kosztownych utrudniających funkcjonowanie Spółdzielni.

W dalszym ciągu poważnym problemem są uporczywie wnoszone powództwa sądowe przeciw istnieniu naszej Spółdzielni, przez te same dwie członkinie Spółdzielni.

Obsługa prawna oraz niezbędne i kosztowne opinie prawne sporządzane dla sądów przez wybitnych prawników – uznawanych za autorytety naukowe z dziedziny prawa spółdzielczego – kosztują Spółdzielnię, tzn. wszystkich mieszkańców wiele tysięcy złotych.

Ostatecznie na posiedzeniu w dniu 27 grudnia 2018 r. Sąd Apelacyjny prawomocnym wyrokiem oddalił powództwo (Sygn. akt IACa344/18).

Członkinie wniosły do Sądu Najwyższego w trybie nadzwyczajnym o kasację wyroku.

Należy zauważyć, że już Sąd Okręgowy w swoim Wyroku z dnia 3 stycznia 2018 r. (Sygn. akt IC 1217/14) stwierdził: „że powódki przegrały spór w całości”.

Rada Nadzorcza opierając się na Sprawozdaniu Niezależnego Biegłego Rewidenta oraz wynikach działalności S.M. „Pojezierska” za rok obrotowy od 01.01.2018 do 31.12.2018 r. ocenia, że Sprawozdanie Finansowe SM „Pojezierska” przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31.12. 2018 r. i stwierdza, że Sprawozdanie uwzględnia postanowienia art.49 Ustawy o Rachunkowości.

W zatwierdzonej przez Radę Nadzorczą aktualnej strukturze organizacyjnej, decyzją Rady nastąpiło zmniejszenie zatrudnienia personelu administracyjnego, co wpłynęło na zmniejszenie funduszu płac a tym samym znacznie obniżyło koszty zarządzania.

Takie decyzje Rady Nadzorczej powodują, że czynsz od kilku lat w składnikach zależnych od Spółdzielni pozostaje na zbliżonej wysokości.

W naszych złożonych warunkach zarządzania, sam fakt, że koszty nie rosną jest wartością dodaną.

Fundusze własne pokrywają w całości majątek trwały Spółdzielni, co stanowi o spełnieniu tzw. „złotej reguły bilansowej”.

Rada Nadzorcza w oparciu o Sprawozdanie Niezależnego Biegłego Rewidenta, Sprawozdanie Finansowe SM „Pojezierska” i Sprawozdanie z działalności Zarządu jak i o ocenę własną, pozytywnie opiniuje wyniki uzyskane przez Prezesa i Spółdzielnię.

W okresie od 05.10.2018 r. do 13.12. 2018 r. została przeprowadzona pełna lustracja działalności Spółdzielni za czas od 01.01.1015 r. do 30.06.2018 r.

Z uwagi na różnicę zdań pomiędzy Radą Nadzorczą a Zarządem, co do wykładni i stosowania regulaminów wewnętrznych Spółdzielni i podjętych przez Zarząd decyzji w niektórych sprawach gospodarczych, zostały one poddane badaniu lustracyjnemu na zlecenie Rady Nadzorczej.

W wyżej wymienionych sprawach Rada Nadzorcza – zobowiązana między innymi do nadzoru nad majątkiem Spółdzielni – podjęła w odpowiednim czasie stosowne decyzje i uchwałą dotyczącą gospodarowania majątkiem Spółdzielni, zobowiązała Prezesa do zmiany niektórych niekorzystnych dla Spółdzielni decyzji gospodarczych i finansowych.

Prezes Spółdzielni zastosował się do decyzji i uchwały Rady Nadzorczej i tylko dlatego Spółdzielnia nie poniosła strat finansowych.

Należy nadmienić, że w/w sprawy zostały przedstawione przez Przewodniczącego Rady Nadzorczej i omówione w dyskusji już na Walnym Zgromadzeniu w 2018 r. (protokół z Walnego Zgromadzenia w 2018 r. strony 15-16,20-21).

Co do wniosków polustracyjnych należy wyjaśnić, że przedstawione w poprzednim punkcie obrad – liście polustracyjnym – **wniosek nr 1** dotyczący unormowań regulaminowych i zmian w Statucie jest na dzień dzisiejszy w większości wykonany. Wszystkie zmiany w Statucie wynikające z nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych zostały uchwalone przez Walne Zgromadzenie w 2018 roku i wprowadzone do Statutu oraz zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym. Natomiast zmiany w aktach normatywnych wewnętrznych dokonywane są sukcesywnie przez Radę Nadzorczą i Zarząd w obowiązujących Spółdzielnię regulaminach i zasadach i w większości aktów normatywnych zostały również wprowadzone. Biorąc powyższe pod uwagę na

dzień dzisiejszy, **punkt 1** zaleceń polustracyjnych dla Spółdzielni w większej części został wykonany a **punkt 3** jest wykonywany na bieżąco.

Rada Nadzorcza na podstawie przedstawionych danych, oraz oceny własnej stwierdza, że Prezes we współpracy z osobami funkcyjnymi i służbami Spółdzielni osiągnął zamierzone cele, określone w Planie gospodarczo – finansowym na rok 2018.

Cele te zostały osiągnięte bez jakichkolwiek zewnętrznych środków finansowych.

Spółdzielnia posiada pełną płynność finansową, zapewniającą jej niezagrożoną działalność na najbliższe lata.

Tak dobra kondycja finansowo – gospodarcza Spółdzielni została potwierdzona przez Lustratora w protokole polustracyjnym (str 47) , stan środków obrotowych (patrz bilans sporządzony na dzień 31.12.2018 r – Dział III pkt c) oraz w opinii Niezależnego Biegłego Rewidenta z badania rocznego Sprawozdania Finansowego SM „Pojezierska”.

Reasumując, uzyskane przez Prezesa, osoby funkcyjne i służby Spółdzielni wyniki w działalności Spółdzielni za rok 2018, Rada Nadzorcza ocenia pozytywnie i stawia wniosek do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni o udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu Spółdzielni Panu Grzegorzowi Stanisławskiemu.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Ewa Wróblewska
SEKRETARZ
RADY NADZORCZEJ

.....
Ewa Wróblewska :

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Adam Szypuła
PRZEWODNICZĄCY
RADY NADZORCZEJ

.....
Adam Szypuła