

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Skoczowie za okres od 1.01.2016 do 31.12.2016 roku.

Zasady funkcjonowania oraz kompetencje Rady Nadzorczej określa Prawo Spółdzielcze oraz Statut Spółdzielni. W/wym akty prawne nakładają między innymi na Radę Nadzorczą obowiązek składania sprawozdań ze swej działalności Walnemu Zgromadzeniu.

Rada Nadzorcza w 2016 roku odbyła 12 protokołowanych posiedzeń podejmując 59 uchwał. Natomiast komisje:

- Rewizyjna -6 posiedzeń
- Remontowo-inwestycyjna -6 posiedzeń
- Samorządowa -6 posiedzeń.

Na posiedzeniach Rady Nadzorczej oraz jej komisji analizowano i rozpatrywano następujące zagadnienia:

1. Roczne plany pracy, które po przeanalizowaniu były zatwierdzane i kierowane do realizacji przez Zarząd, Radę Nadzorczą oraz Komisje Rady. Rada Nadzorcza w trakcie swoich posiedzeń na bieżąco nadzorowała ich realizację.

W dniu 27.11.2016 roku podczas posiedzenia Rady Nadzorczej Rada zdecydowała o odwołaniu Przewodniczącej R.N. Pani Marii Brodniewicz i o powołaniu na to stanowisko pana Adama Klimka.

2. Komisja Rewizyjna pozytywnie zaopiniowała, a Rada Nadzorcza zatwierdziła plan gospodarczo-finansowy SM „Wspólnota”, którego integralną częścią są tabele kalkulacyjne kosztów i wpływów dla każdej nieruchomości. Szczegółową analizę kosztów i wpływów oraz prawidłowości w prowadzeniu gospodarki finansowej Spółdzielni przedstawi w swoim sprawozdaniu Komisja Rewizyjna.

W Spółdzielni nie dokonano podwyżki czynszów, które wynikałyby ze wzrostu kosztów wewnętrznych. Podwyżki jakie miały miejsce były skutkiem wzrostu cen za dostarczone media.

3. Rada Nadzorcza zatwierdziła plan remontowy w zakresie rzeczowym i finansowym oraz jego korekty opracowane dla każdej nieruchomości oddzielnie. Wykonanie remontów jest na bieżąco nadzorowane przez służby techniczne spółdzielni. Plany remontowe były analizowane przez Komisję Remontowo-Inwestycyjną i przedkładane na RN.

Wszystkie zaplanowane prace remontowe zostały wykonane w terminie co w dużej mierze przyczyniło się do podniesienia standardu obiektów oraz infrastruktury.

Koszt faktyczny wykonanych w 2016 roku remontów wyniósł 2.905.008,96 zł.

Jest jeszcze wiele prac do realizacji, które ze względu na ograniczone środki finansowe jakimi dysponujemy będą realizowane powoli ale systematycznie.

Komisja Remontowo-Inwestycyjna utrzymuje stały kontakt z wykonawcami robót remontowych, nadzorem oraz bierze udział w odbiorach robót. Uwagi i wnioski ze swoich spostrzeżeń przedkłada na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Stan techniczny zasobów mieszkaniowych jest dobry, przeglądy budynków dokonywane są na bieżąco, a wszelkie zauważone usterki usuwane niezwłocznie, lub uwzględniane w planach remontowych jako najpilniejsze dla danej nieruchomości.

4. Rada Nadzorcza przyjęła sprawozdanie finansowe sporządzone na dzień 31.12.2016 roku wnosząc do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie. Komisja Rewizyjna, która dokonała szczegółowej analizy bilansu zamykającego rok 2016, nie wniosła do jego treści żadnych uwag i nie stwierdziła żadnych uchybień. Sytuacja finansowa naszej Spółdzielni jest dobra, wszystkie faktury płacone są na bieżąco, w terminie, nie ma żadnych zaległości płatniczych.

5. Komisja Samorządowa analizowała skargi i wnioski wnoszone przez mieszkańców do Zarządu SM „Wspólnota”. W protokole przedłożonym na posiedzeniu Rady Komisja stwierdza, że każda skarga została rozpatrzona, a o sposobie załatwienia problemu każdy adresat był powiadamiany pisemnie.

6. Sprawami zadłużeń w opłatach czynszowych zajmuje się Komisja Samorządowa, która wraz z pracownikiem windykacji regularnie analizuje wysokość zadłużenia. Zarząd Spółdzielni utrzymuje stały kontakt ze Skoczowskim Przedsiębiorstwem Komunalnym monitorując o przydział lokali zastępczych i socjalnych. Stan zadłużenia w opłatach czynszu na dzień 31.12.2016 roku wynosi: 589.654,61 zł. W porównaniu z rokiem poprzednim wzrósł on o 32.621,43 zł. Ten wzrost zadłużenia w opłatach czynszu w porównaniu z rokiem ubiegłym mimo intensywnej windykacji spowodowany jest rosnącymi zobowiązaniami wobec Spółdzielni dłużników, często posiadających odrębną własność do lokalu, co do których w toku są postępowania windykacyjne o spłatę tych należności. W ubiegłym roku doszło do eksmisji z mieszkań, które były zadłużone, dzięki zmianie ustawy, która pozwoliła rozliczyć dług z wkładami mieszkaniowymi i dokonać eksmisji niepłacących lokatorów.

7. Zatwierdzona przez Radę Nadzorczą była też struktura organizacyjna Spółdzielni.

Decyzją podjętą większością głosów Rada Nadzorcza pozostawiła fundusz płac na wynagrodzenia pracownicze na tym samym poziomie co w roku poprzednim.

8. Rada Nadzorcza rozpatrywała także pisma wpływające bezpośrednio od mieszkańców. W wielu wypadkach, gdy sprawa dotyczyła infrastruktury któregoś z osiedli lub konkretnego budynku, przed udzieleniem odpowiedzi adresatowi dokonywano wizji lokalnej w terenie. Na wszystkie pisma udzielono pisemnej odpowiedzi.

9. W 2016 roku odnotowano i usunięto zgłoszonych przez mieszkańców w ramach eksploatacji wszelkiego rodzaju usterek w ilości:

-580 (tj. o 3 więcej niż w roku ubiegłym) prace typu: naprawy drzwi do klatek, regulacji samozamykaczy, montaż stoppek, montaż stojaków na rowery, przeglądy kanalizacji, wymiana wkładek w drzwiach, naprawa ławek oraz ich wymiana, itp. prace, które zlecone były do wykonania przez firmę ZKRB „BAZA”

-155 (tj. o 57 więcej niż w roku poprzednim) prace typu: wymiana żarówek, wymiana lub naprawa wyłączników światła, naprawa lamp w wiatrołapach, klatkach schodowych i piwnicach, awarie energii elektrycznej w mieszkaniach, itp. prace, które zlecono do wykonania elektrykowi panu Arkadiuszowi Szczotce

-340 (tj. o 55 więcej niż w roku poprzednim) prace typu: odpowietrzanie grzejników, uzupełnianie wody w instalacji c.o., wymiana termostatów i głowic, itp. prace, które zlecono do wykonania przez Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne

-63 (tj. o 25 więcej niż w roku ubiegłym) prace typu: naprawa rur spustowych lub rynien, przecieki z dachu, ciągi wsteczne, itp. -zlecono do wykonania firmom ZKRB „BAZA” i Ł. Jakubek

-106 (tj. o 30 mniej niż w roku poprzednim) prace typu: zepsute elektromagnesy, zmiana nazwisk i kodów na panelach domofonowych oraz zepsute panele, itp. prace zlecono firmie -DOMOFONY – Mirosław Kabiesz

-47 (tj. o 14 więcej niż w roku poprzednim) prace typu: zły odbiór programów, brak sygnału TV -zlecono firmom VECTRA i AZART (w zależności od osiedla)

10. Przekształcenie lokali w odrębną własność jest realizowane na bieżąco i w 2016 roku objęło 4 lokale mieszkalne.

Dziękuję za uwagę.

Przewodniczący
Rady Nadzorczej
Adam Klimek
mgr Adam Klimek