

## SPRAWOZDANIE

### **z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólnota” w Skoczowie za okres od 1.01.2017 do 31.12.2017 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 2017 roku odbyła 11 protokołowanych posiedzeń podejmując 36 uchwał. Natomiast komisje:

- Rewizyjna -8 posiedzeń
- Remontowo-inwestycyjna -7 posiedzeń
- Samorządowa -5 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.

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 dokonano niewielkiej podwyżki czynszów, które wynikałyby ze wzrostu kosztów wewnętrznych. Koszty zarządzania i administracji wzrosły o 1,03%. Pozostałe podwyżki jakie miały miejsce były skutkiem wzrostu cen za dostarczone media i kosztów indywidualnych poszczególnych nieruchomości.

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.

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

Koszt faktyczny wykonanych w 2017 roku remontów wyniósł 2.492.745,21 zł.

Z tego:

- na nieruchomości Objazdowa – 135.492,96 zł + kotłownię 2.594,39zł. Razem 138.087.35 zł.
- na nieruchomości Targowa – 627.295,51 zł
- na nieruchomości Osiedlowa -100.961,76 zł
- na nieruchomości Górny Bór – 342.528,40 zł
- na nieruchomości Gustawa Morcinka – 1.160.514,17 zł
- na nieruchomości Gustawa Morcinka 18 – 15.866,88 zł
- w pawilonach handlowych – 43.844,89 zł
- z funduszu remontowego SM -63.646,25 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 31.12.2017 roku



wnosząc do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie. Komisja Rewizyjna, która dokonała szczegółowej analizy bilansu zamykającego rok 2017, 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 stwierdza, że każda skarga została rozpatrzona, a o sposobie załatwienia problemu każdy adresat otrzymał odpowiedź na pismo.

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 31.12.2017 roku wynosi: 597.567,30 zł. W porównaniu z rokiem poprzednim wzrósł on o 7.912,69 zł. Ten wzrost zadłużenia w opłatach czynszu spowodowany jest rosnącymi zobowiązaniami wobec Spółdzielni dłużników co do których w toku są postępowania sądowe o spłatę tych należności, oraz tym, że wielu mieszkańców w grudniu nie płaci czynszu za mieszkanie bądź garaż, lub płaci tylko jego część aby „zaoszczędzić” w tym czasie pieniądze na święta, a swoje zadłużenie wobec Spółdzielni reguluje w następnych miesiącach.

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

Decyzją podjętą większością głosów Rada Nadzorcza zwiększyła fundusz płac na wynagrodzenia pracownicze w administracji o 4% , dla Członków Zarządu -Pani Teresy Zagóry i Pana Kazimierza Pileckiego o 5%. Była to pierwsza podwyżka od trzech lat dla pracowników Spółdzielni Mieszkaniowej. Prezes spółdzielni odmówił przyjęcia podwyżki wynagrodzenia.

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 2017 roku odnotowano i usunięto zgłoszonych przez mieszkańców w ramach eksploatacji wszelkiego rodzaju usterek w ilości: z tego:

-553 (tj. o 27 mniej niż w roku ubiegłym) prace typu: naprawy drzwi do klatek, regulacji samozamykaczy, montaż stopek, montaż stojaków na rowery, przeglądy kanalizacji, wymiana wkładek w drzwiach, naprawa ławek oraz ich wymiana, itp. -zlecono do usunięcia przez ZKRB „BAZA”

-95 (tj. o 60 mniej 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. -zlecono do usunięcia elektrykowi panu Arkadiuszowi Szczotce

-172 (tj. o 168 mniej niż w roku poprzednim) prace typu: odpowietrzanie grzejników, uzupełnianie wody w instalacji c.o., wymiana termostatów i głowic, itp. -zlecono do wykonania przez Skoczowskie Przedsiębiorstwo Komunalne

-98 (tj. o 35 więcej niż w roku ubiegłym) prace typu: naprawa rur spustowych lub rynien, przecieki z dachu, ciągi wsteczne, itp. -zlecono do wykonania firmie ZRB Ł. Jakubek

-106 (tj. tyle samo co w roku poprzednim) prace typu: zepsute elektromagnesy, zmiana nazwisk, zmiana kodów, zepsute panele, itp. -zlecono firmie -DOMOFONY – Mirosław Kabiesz

-50 (tj. o 3 więcej niż w roku poprzednim) prace typu: zły odbiór programów, brak sygnału TV -zlecono firmom VECTRA i AZART (w zależności od osiedla)

10. Realizacja o przekształceniu lokali na odrębną własność jest realizowana na bieżąco i w 2017 roku objęła 5 lokali mieszkalnych. Na dzień 31.12.2017 roku wyodrębnionych było 959 mieszkań na ogół 2158 mieszkań zarządzanych przez SM „Wspólnota”, 1 lokal użytkowy i 5 boksów garażowych.

11. Chciałbym podziękować ustępującej Radzie Nadzorczej za współpracę, a nowo wybranej Radzie Nadzorczej życzyć wielu sukcesów dla naszego wspólnego dobra.

Przewodniczący  
Rady Nadzorczej  
*Klimiek Adam*  
mgr Adam Klimek