

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SM „JAS-MOS” ZA 2019 ROK

Rada Nadzorcza, zgodnie z art. 35 § 1 ustawy „Prawo spółdzielcze” jest obligatoryjnym organem spółdzielni powołanym do kontroli i nadzoru nad całokształtem jej działalności.

Szczegółowy zakres i sposób działania Rady Nadzorczej określa Statut Spółdzielni w § 71 oraz Regulamin Rady Nadzorczej. Zgodnie z art. 35 § 1 ustawy „Prawo spółdzielcze” oraz zgodnie z § 71 ust. 1 pkt 5 Statutu Rada Nadzorcza przedkłada Walnemu Zgromadzeniu Spółdzielni sprawozdanie z działalności za 2019 r.

I. Skład Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym:

1)	Bartłomiej Sułkowski	Przewodniczący RN
2)	Ewa Kachnic	Z-ca Przewodniczącego RN
3)	Janina Bogusz-Wiśniewska	Sekretarz RN
4)	Krzysztof Kordela	Przewodniczący Komisji Rewizyjnej RN
5)	Irena Czaplńska	Z-ca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej RN
6)	Grażyna Rębacz	Sekretarz Komisji Rewizyjnej RN
7)	Anna Skowronek	członek RN
8)	Grzegorz Krysman	członek RN
9)	Sławomir Maliszewski	członek RN

II. Działalność Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym

Dla sprawnego wykonywania zadań ustawowych i statutowych Rada Nadzorcza pracowała w oparciu o zatwierdzony plan pracy Rady i Komisji Rewizyjnej.

W okresie sprawozdawczym odbyło się :

- 12 posiedzeń plenarnych RN
- 6 posiedzeń Prezydium RN
- 9 posiedzeń Komisji Rewizyjnej

Stałym elementem pracy Rady Nadzorczej na przestrzeni całego roku sprawozdawczego były pełnione przez jej członków dyżury, odbywające się w siedzibie Spółdzielni w każdy ostatni poniedziałek miesiąca w godzinach od 14.30 do 15.30. Zgłoszone w czasie pełnienia dyżuru interwencje, po rozpatrzeniu na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej przekazywano do załatwienia Zarządowi. W ciągu ubiegłego roku w ramach dyżuru RN przyjęła **2 interwencje mieszkańców**, które dotyczyły: skargi na zachowanie lokatora i rozwiązania problemu wadliwego działania kanalizacji oraz kosztami utrzymania platformy dźwigowej dla osób niepełnosprawnych.

W trakcie realizacji swoich zadań Rada Nadzorcza ściśle współpracowała z Zarządem Spółdzielni, który uczestniczył we wszystkich posiedzeniach Rady Nadzorczej. Współpraca przebiegała prawidłowo i nie budziła zastrzeżeń. Uchwały i ustalenia Rady Nadzorczej realizowane były terminowo i w pełnym zakresie.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza na swoich posiedzeniach koncentrowała się na zagadnieniach gospodarczo-finansowych, związanych zarówno z bieżącą sytuacją finansową, jak i bieżącą eksploatacją zasobów oraz remontów, a także analizą zadłużenia członków Spółdzielni. Na dzień 31.12.2019r. stan zaległości wynosi 1 787 551,11 zł, co stanowi spadek zadłużenia w stosunku do roku 2018 o 212 125,47 zł.

Realizując statutowe zadania i obowiązki Rada Nadzorcza podejmowała uchwały niezbędne do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni. W roku 2019 RN podjęła **48 uchwał**:

Uchwały w sprawach:

1. Regulaminowych:

- a) zatwierdzono aneks do Regulaminu organizowania przetargów na najem lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach SM „JAS-MOS” oraz dwa aneksy do Regulaminu określającego zasady rozliczania przychodów i kosztów Spółdzielni w zakresie gospodarki zasobem lokalowym i nieruchomościami oraz zasad ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,
- b) uchwalono zmiany okresu rozliczeniowego centralnego ogrzewania dla wybranych budynków,
- c) zatwierdzono Regulamin rozliczania kosztów c.o.

2. Opłat lokatorskich, stawek na fundusz remontowy, spłat kosztów modernizacji itp.:

- a) zatwierdzono opłaty za konserwację kotłowni znajdującej się w budynku Zespołu Szkół Nr 5 (Staszica 8) w Jastrzębiu-Zdroju uwzględniającej koszty jej dzierżawy,
- b) zatwierdzono wysokości stawek opłat na pokrycie kosztów montażu i bieżącej konserwacji instalacji monitoringu klatki schodowej przy ul. Pomorskiej 75, 54, 50, 59, Harcerskiej 1,
- c) wycofano stawki funduszu docieplenia budynków: Andersa 2-4, 1-9, Pl. Zwycięstwa 12, Krasickiego 1,
- d) wyrażono zgodę na realizację procesu docieplenia oraz wprowadzenia stawek na fundusz remontowy docieplenia budynków przy ul. Słonecznej 32-42, 4-8, Krótkiej 2-6, Zielonej 1-3 i 76A-J w Jastrzębiu-Zdroju,
- e) wyrażono zgodę dot. zaciągnięcia pożyczki w Wojewódzkim Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej w Katowicach na realizację procesu docieplenia budynków przy ul. Słonecznej 32-42, 4-8, Krótkiej 2-6, Zielonej 1-3, 76A-J i 33-43 w Jastrzębiu-Zdroju,
- f) zatwierdzono stawki opłat na fundusz remontowy na rok 2020 dla poszczególnych nieruchomości stanowiących zasoby Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,
- g) zatwierdzono stawki opłat eksploatacyjnych i pozostałych opłat eksploatacyjnych na 2020r.,
- h) zatwierdzono wysokości stawek na pokrycie kosztów dodatkowego sprzątnięcia klatek schodowych powyżej parteru na 2020r.,

3. Odstąpienia od procedury przetargowej:

- a) na wykonanie audytów energetycznych i przygotowanie wniosków do WFOŚiGW o dofinansowanie przedsięwzięć termomodernizacyjnych budynków przy ul. Zielonej 76 a-j, Słonecznej 4-8, 32-42, Krótkiej 2-6, Zielonej 76 A-J, 1-3, 33-43 i zlecenie tych prac Instytutowi Efektywności Ekologicznej z Pszczyny- zrealizowano i złożono wnioski do WFOŚiGW w Katowicach.

4. Organizacyjnych, porządkowych oraz oceny pracy Zarządu:

- a) ustalono zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w roku 2019,
- b) wyrażono zgodę na ustanowienie pełnomocnika Zarządu,
- c) podjęto uchwały dot. zmian w składzie osobowym Zarządu,

- d) przyjęto sprawozdania:
 - niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS –MOS” w Jastrzębiu-Zdroju za rok 2018,
 - z działalności Rady Nadzorczej za 2018 rok,
- e) wybrano biegłego rewidenta do przeprowadzenia badania bilansu za lata 2019-2020,
- f) zatwierdzono strukturę organizacyjną SM "JAS-MOS",
- g) zatwierdzono Regulamin organizacyjny SM "JAS-MOS",
- h) zatwierdzono plany na 2020r.:
 - remontów zasobów na rok 2020,
 - finansowo-gospodarczy na 2020r.,
 - pracy RN i KR na 2020r.,
- i) podjęto decyzję dot. wysokości wynagrodzenia członków Zarządu na rok 2020,
- j) comiesięcznie podjęto uchwały dot. premii dla członków Zarządu.

Członkowie Rady Nadzorczej w trakcie plenarnych posiedzeń zgłosili do Zarządu **20 wniosków** dotyczących:

1. Poprawy porządku i bezpieczeństwa, rozwiązania lokatorskich spraw i sporów, w tym:

- a) rozważenia budowy garaży na os. Złote Łany,
- b) zwrócenia uwagi firmie realizującej zadanie związane z wymianą instalacji gazowej na zachowanie porządku po wykonanej robocie (zabezpieczenia świeżo pomalowanych ścian),
- c) możliwości wykonania sztucznej nawierzchni trawiastej na boisku do piłki nożnej na os. Złote Łany,
- d) kontynuacji rozmów z gminą dot. uregulowania kwestii lokalizacji placów gospodarczych należących do gminy,
- e) rozważenia możliwości montażu tabliczki „zakaz gry w piłkę” na terenie placu zabaw znajdującego się przed budynkiem Słoneczna 32-42,
- f) usunięcie zalegającego piasku po zakończonych pracach dociepleniowych przy ul. Kopernika 10-12,
- g) naprawy furtki w nowym ogrodzeniu placu zabaw przy ul. Wiejskiej 29d,
- h) pomalowania strefy wyłączenia z ruchu (Warmińska 22),
- i) umieszczenia kilku tabliczek na os. Złote Łany dot. zakazu wyprowadzania psów na tereny zielone oraz tabliczek dot. nakazu sprzątnięcia po swoim psie,
- j) interwencji w gminie o dostarczanie pojemników na segregację, które mają większe otwory wrzutowe,
- k) montażu ławki przy ul. Zielonej 41,
- l) montażu trzepaka przy ul. Wiejskiej 9b,
- m) przycięcia brzozy przy ul. Krasickiego 1,
- n) zwrócenie uwagi mieszkańcom, którzy wywieszają doniczki z kwiatami na zewnątrz balustrady balkonowej czym stwarzają potencjalne zagrożenie ich zrzuceniem,
- o) wystąpienia do dzierżawcy dachu budynku przy ul. Kaszubskiej 1 o obudowanie (zabezpieczenie) anteny przed wpływem promieniowania na mieszkańców,
- p) sprawdzenia działania samozamykacza w drzwiach wejściowych do budynku Śląska 11.

2. Spraw remontowych:

- a) rozważenia możliwości remontu wewnętrznych dróg osiedlowych na os. Złote Łany,
- b) wypoziomowania terenu (płyt) na miejscach postojowych przy ul. Wiejskiej 23B,

- c) położenia kostki brukowej przed wejściem do klatki schodowej ul. Wiejskiej 9c,
- d) ujęcia w planie remontów na 2020r. namalowania linii parkingowych w obrębie ronda na ul. Wiejskiej .

Wszystkie złożone wnioski były przedmiotem analizy Zarządu i w ramach możliwości realizowane o czym na bieżąco informowano Radę Nadzorczą.

W okresie sprawozdawczym do Rady Nadzorczej **wpłynęło 4 pisma**. Pisma te dotyczyły:

- ubezpieczenia mieszkań,
- zawarcia umowy najmu,
- docieplenia budynku,
- stawek opłat na fundusz ocieplenia budynków.

Pisma zostały wnikliwie rozpatrzone na posiedzeniach plenarnych, a osoby zainteresowane otrzymały odpowiedź w statutowym terminie.

Rada Nadzorcza statutową funkcję kontrolną wypełnia poprzez Komisję Rewizyjną. Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej przeprowadzała kontrole zgodnie z planem oraz z wnioskami zgłaszanymi i zatwierdzonymi do realizacji na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Komisja Rewizyjna przeprowadziła w okresie sprawozdawczym **9 kontroli**:

Przedmiotem tych kontroli była następująca tematyka:

1. Kontrola administracji nr 1 i 2 w zakresie bieżącej obsługi mieszkańców (2 kontrole),
2. Kontrola działalności administracji nr 1 i 2 w zakresie utrzymania zasobów (2 kontrole),
3. Kontrola realizacji skarg i wniosków członków Spółdzielni kierowanych do organów Spółdzielni w roku 2018,
4. Kontrola dokumentacji przetargowej i realizacji umów po przetargach za 2018r,
5. Kontrola windykacji zaległości opłat czynszowych za lokale użytkowe, garaże i dzierżawę terenu za 2018r,
6. Kontrola zamówień materiałów za 2018r,
7. Kontrola działalności społecznej Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” za rok 2018.

Efektom działań Komisji były protokoły zawierające ustalenia, oceny i wnioski w zakresie przedmiotu kontroli. Wyniki swej pracy Komisja przedstawiała na posiedzeniach plenarnych Rady.

III. Sytuacja ekonomiczno-finansowa

Sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2019 rok poddane zostało badaniu przez Niezależnego Biegłego Rewidenta uzyskując pozytywną ocenę. Stwierdzono, iż sprawozdanie rzetelnie przedstawia sytuację majątkową i finansową Spółdzielni. Zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych. Jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnią przepisami prawa i Statutem Spółdzielni.

Sytuacja gospodarcza Spółdzielni jest stabilna i nie budzi obaw, co do zdolności wypełniania statutowych zadań w przyszłości.

Wskaźnik płynności finansowej jest prawidłowy, zobowiązania Spółdzielni realizowane są terminowo, co świadczy o stabilności jej funkcjonowania, nie wskazano żadnych zagrożeń dla kontynuacji jej działalności.

Całość materiałów dot. działalności Rady Nadzorczej znajduje się w siedzibie Spółdzielni.

IV. Podsumowanie

W zakresie poprawy estetyki osiedli i życia mieszkańców, członkowie rady, zarządu i pracownicy spółdzielni brali aktywny udział w spotkaniach z mieszkańcami w ramach tzw. spotkań eksploatacyjnych „w terenie” jak i spotkań w sprawie budowy planu remontów na rok 2020. Działania te doprowadziły między innymi do wykonania na osiedlach znacznej ilości ogródków, budowy wiat śmietnikowych, siłowni czy też miejsc parkingowych.

Uwzględniając całokształt działalności Spółdzielni, a przede wszystkim osiągnięte wyniki gospodarczo-finansowe potwierdzające prawidłowość jej funkcjonowania, dobrą i stabilną sytuację finansową, Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium za 2019r. dla:

- | | |
|--|------------------------|
| - Prezesa Zarządu | Piotra Szeredy |
| - Zastępcy Prezesa ds. technicznych | Andrzeja Baran |
| - Zastępcy Prezesa ds. ekonomicznych i finansowych | Jadwidze Sieczkowskiej |
| i nie udzielenie absolutorium dla: | |
| - Zastępcy Prezesa ds. ekonomicznych i finansowych | Janiny Szymańskiej |

Rada Nadzorcza pomimo różnych problemów i trudności ocenia rok 2019 pozytywnie. Dziękuje za owocną współpracę. Wyraża również podziękowanie wszystkim, którzy swoim zaangażowaniem przyczyniają się do utrzymania i pomnażania majątku Spółdzielni oraz sprawnego zaspakajania potrzeb mieszkaniowych członków Spółdzielni.