

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SM „JAS-MOS” ZA 2020 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 2020 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 Czaplińska | 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

Rada Nadzorcza wypełniając swe statutowe zadania spełnienia następujące funkcje:

- a) nadzoru i kontroli,
- b) tworzenia unormowań wewnętrznych,
- c) reprezentacyjną.

Podstawą realizacji tych funkcji są przepisy zawarte w obowiązujących aktach prawnych i statucie Spółdzielni. Odzwierciedleniem tych funkcji są między innymi plany pracy Rady i Komisji Rewizyjnej.

Rada Nadzorcza wykonywała stały nadzór nad działalnością Spółdzielni we wszystkich jej dziedzinach i sprawowała faktyczną i finansową kontrolę działalności Zarządu pod kątem celowości i racjonalności. Realizując swoje zadania Rada Nadzorcza pozostawała w stałym kontakcie z Zarządem Spółdzielni. Wszystkie posiedzenia odbywały się w składzie i trybie umożliwiającym podejmowanie uchwał. Na każdym posiedzeniu Rady Nadzorczej Zarząd przedstawiał wyczerpujące informacje o wszystkich istotnych sprawach dotyczących działalności Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym odbyło się :

- 12 posiedzeń plenarnych RN
- 2 posiedzenia Prezydium RN
- 10 posiedzeń Komisji Rewizyjnej

Głównymi tematami, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym były:

- 1) analiza i ocena działań dot.:
 - zaległości w zakresie wnoszenia opłat za lokale mieszkalne,
 - gospodarki lokalami użytkowymi, dzierżawą terenu itp.,
 - kształtowania się kosztów c.o. w zasobach Spółdzielni,
 - kierunku optymalizacji kształtowania się współczynników korygujących zużycie wody w zasobach Spółdzielni,
 - kosztów zużycia energii elektrycznej w zasobach Spółdzielni,
 - realizacji planu finansowo-gospodarczego,
 - realizacji planu remontów,
 - realizacji uchwał i wniosków RN.
- 2) zatwierdzanie planów:
 - remontów,
 - planu finansowo-gospodarczego,
 - planu pracy Rady Nadzorczej na 2021,
 - planu pracy Komisji Rewizyjnej na 2021,
- 3) przyjęcia sprawozdań:
 - biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2019,
 - z działalności Rady Nadzorczej za 2019r,

Ponadto Rada Nadzorcza dokonywała bieżącej analizy pracy Zarządu oraz informacji o bieżących działaniach Zarządu.

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 w składzie:

- 1) Krzysztof Kordela Przewodniczący Komisji Rewizyjnej RN
- 2) Irena Czaplńska Z-ca Przewodniczącego Komisji Rewizyjnej RN
- 3) Grażyna Rębacz Sekretarz Komisji Rewizyjnej RN

przeprowadziła w okresie sprawozdawczym **10 kontroli:**

1. Kontrola działalności społecznej Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” za rok 2019.
2. Kontrola realizacji skarg i wniosków członków Spółdzielni kierowanych do organów Spółdzielni w roku 2019.
3. Kontrola windykacji zaległości opłat czynszowych za lokale mieszkalne za 2019r.
4. Kontrola gospodarki lokalami użytkowymi, garażami i dzierżawą terenu za 2019/2020.
5. Kontrola administracji nr 1 i 2 w zakresie bieżącej obsługi mieszkańców (2 kontrole).
6. Kontrola działalności administracji nr 1 i 2 w zakresie utrzymania zasobów (2 kontrole).
7. Kontrola dokumentacji przetargowej i realizacji umów po przetargach za 2019/2020.
8. Kontrola zamówień materiałów za 2019r.

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

Realizując statutowe zadania i obowiązki Rada Nadzorcza podejmowała uchwały niezbędne do prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni. W roku 2020 RN podjęła **34 uchwały**:

Uchwały w sprawach:

1. Opłat lokatorskich, stawek na fundusz remontowy, spłat kosztów modernizacji itp.:
 - a) wycofano wysokości stawki opłat na modernizację budynku przy ul. Kopernika 6-8,
 - b) zatwierdzono wysokości stawki opłaty na pokrycie kosztów montażu i bieżącej konserwacji instalacji monitoringu klatki schodowej przy ul. Zielonej 27,
 - c) wycofano wysokość stawki funduszu remontowego na pokrycie kosztów docieplenia budynków mieszkalnych przy ul. Pomorskiej 45-57 i Kopernika 11-13,
 - d) zatwierdzono korektę planu remontów na 2020r.,
 - e) zatwierdzono plan remontów zasobów na rok 2021,
 - f) zatwierdzono stawki opłat na fundusz remontowy na rok 2021 dla poszczególnych nieruchomości,
 - g) zatwierdzono plan finansowo-gospodarczy na rok 2021,
 - h) zatwierdzono wysokość stawek opłat eksploatacyjnych i pozostałych opłat eksploatacyjnych,
 - i) zatwierdzono wysokość stawek na pokrycie kosztów dodatkowego sprzątnięcia klatek schodowych powyżej parteru w budynkach Spółdzielni na 2021r.
2. Odstąpienia od procedury przetargowej:
 - a) na wyłonienie oferty na ubezpieczenie zasobów mieszkaniowych SM „JAS-MOS”,
 - b) na budowę podjazdu dla osoby niepełnosprawnej przy ul. Wiejskiej 9C,
3. Docieplenia:
 - a) wyrażono zgodę na realizację procesu docieplenia budynków oraz montaż instalacji fotowoltaicznej przy ul. Górniczej 38 i Ofiar Faszyzmu 7-15 w Jastrzębiu-Zdroju oraz zgodę na zaciągnięcie pożyczki z środków UE na realizację tego zadania.
4. Zmiany sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania:
 - a) wyrażono zgodę na zmianę sposobu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w budynku przy ul. Krasickiego 1 na rozliczenie wg. powierzchni użytkowej mieszkań,
5. Organizacyjnych, regulaminowych, porządkowych oraz oceny pracy Zarządu:
 - a) ustalono zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia w roku 2020,
 - b) żądanie sprzedaży lokalu - Morcinka xxx – (dane niedostępne),
 - c) przyjęto sprawozdania:
 - niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS –MOS” w Jastrzębiu-Zdroju za rok 2019,
 - z działalności Rady Nadzorczej za 2019 rok,
 - d) zatwierdzono Regulaminy:
 - aneks do Regulaminu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS”,
 - wynagradzania członków Zarządu oraz aneks do tego regulaminu,
 - e) zatwierdzono plany na 2021r.:
 - remontów zasobów na rok 2021,
 - finansowo-gospodarczy na 2021r.,
 - pracy RN i KR na 2021r.,
 - f) 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) kontynuacji rozmów z gminą dot. uregulowania kwestii lokalizacji placów gospodarczych należących do Gminy (dot. m.in. Miodowa 2-4),
 - b) przekazania kilku metrów siatki ogrodzeniowej (niskiej), ziemi ogrodowej oraz nawozu do roślin mieszkańcom ul. Kaszubskiej 3,
 - c) przekopania ogródka i dostarczenie ziemi ogrodowej – Zielona 19,
 - d) zorganizowania konkursu plastycznego dla dzieci mieszkańców naszych zasobów: „Ja i moja spółdzielnia w czasie pandemii”.
 - e) montażu ławeczki ul. Jana Pawła II 15b,
 - f) przeniesienia ławki znajdującej się przed budynkiem Krasickiego 8 przed budynek Krasickiego 9,
 - g) przedstawienia informacji dot. rocznych kosztów i podjętych przez Spółdzielnię działań związanych z pandemią COVID – 19,
 - h) przedstawienia informacji dot. udzielonych najemcom lokali użytkowych i dzierżaw terenu ulg z tytułu ograniczenia działalności w związku z pandemią koronawirusa,
 - i) posprzątania skoszonej, zalegającej trawy przy ul. Warmińskiej,
 - j) przekazania kilku litrów farby na pomalowanie muralu „100-lecie powstań śląskich”,
 - k) podjęcia interwencji w sprawie zalewania piwnicy przy ulicy Wiejskiej 9b,
 - l) montażu siatki zabezpieczającej podjazd dla osób niepełnosprawnych przy ul. Wiejskiej 9c przed dziećmi przechodzącymi na plac zabaw,
 - m) postawienia tabliczki „sprzątaj po swoim psie” przy budynku Miodowa 4,
 - n) rozważenia montaż furtki w żywopłocie przy placu zabaw w okolicach budynku Wiejska 9b i 9c.
2. Spraw remontowych:
 - a) pomalowania piwnic w budynku przy ul. Wiejskiej 9b, gdzie podczas prac remontowych dot. wymiany instalacji przekopywana ziemia zabrudziła ściany,
 - b) rozważenia budowy na os. Złote Łany tymczasowych miejsc parkingowych (w miejscu gdzie w przyszłości planowana jest siłownia na wolnym powietrzu),
 - c) pomalowania drzwi wahadłowych na parterach budynku przy ul. Zielonej 9-19 oraz zwrócenia uwagi firmie malującej klatki schodowe, aby przed malowaniem wyczyścili grzejniki czy barierki,
 - d) postawienia ławek przy każdej klatce ul. Słonecznej 20-30, w przypadku wykonania chodnika,
 - e) wymalowania pasów na parkingu przy ul. Warmińskiej 16-28 oraz budowę balkonów na ul. Warmińskiej i Pomorskiej.

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 3 pisma**. Pisma te dotyczyły:

- umorzenia odsetek,
- robót termomodernizacyjnych,
- skargi na zachowanie lokatora.

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

III. Działalność ekonomiczno-finansowa

Jednym z podstawowych obowiązków Rady Nadzorczej jest uchwalanie planów: finansowo-gospodarczego, planów remontowych oraz ich bieżąca analiza wraz z kontrolą wykonalności. Zadaniem Zarządu i Rady jest dbanie, aby w ramach opłat wnoszonych przez lokatorów utrzymywać zasoby w należytym stanie i zapewnienie niezbędnych usług w zakresie ich utrzymania. Innymi słowy – każde wydatkowanie pieniędzy musi mieć swoje pokrycie w przychodach. Spółdzielnia nie ma dotacji i nie generuje zysku, a jej funkcjonowanie jest możliwe tylko dzięki wnoszonym opłatom przez członków i najemców. Stąd rzetelne opłaty czynszowe odgrywają podstawową rolę w funkcjonowaniu Spółdzielni. Sprawozdanie finansowe Zarządu badane przez biegłego rewidenta nie wykazuje zagrożeń i nie budzi obaw, co do zdolności wypełniania statutowych zadań w przyszłości, nie mniej trzeba stale pamiętać, że największym zagrożeniem dla utraty płynności finansowej może być wysokie zadłużenie czynszowe.

Sprawozdanie biegłego zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w kwietniu 2021r. bez zastrzeżeń.

Według oceny niezależnego biegłego rewidenta sytuacja finansowa Spółdzielni jest dobra i nie ma zagrożenia w kontynuowaniu jej działalności. Spółdzielnia Mieszkaniowa „JAS-MOS” podobnie jak w latach ubiegłych nie posiada żadnych zadłużeń ani wobec Urzędu Skarbowego, ZUS-u, czy wobec innych zewnętrznych usługodawców. Sytuacja gospodarcza Spółdzielni jest stabilna.

Wykonanie planu finansowo-gospodarczego za 2020r. wykazuje nadwyżkę przychodów nad kosztami w wysokości 1 254 326,24 zł co świadczy o przestrzeganiu dyscypliny przy realizacji tego planu przez służby administracyjno-techniczne i prawidłowym nadzorze Zarządu i Rady.

IV. Lustracja

Zgodnie z postanowieniami Ustawy Prawo Spółdzielcze – Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielczości Mieszkaniowej w Katowicach w okresie od 01 lipca do 14 sierpnia 2020r. przeprowadził lustrację pełną Spółdzielni. Badaniem lustracyjnym objęta została działalność Spółdzielni za lata 2017 - 2019. Wynikiem lustracji jest protokół z lustracji przekazany Radzie Nadzorczej i Zarządowi zawierający pełny obraz działalności Spółdzielni.

Lustracją objęte zostały podstawy prawnostatutowe, regulaminowe, organizacyjne i ekonomiczno-finansowe Spółdzielni.

Związek Rewizyjny w oparciu o przeprowadzone badanie nie miał podstaw do sformułowania wniosków polustracyjnych co znalazło odzwierciedlenie w skierowanym przez Związek Rewizyjny do Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni liście polustracyjnym.

Rada Nadzorcza po zapoznaniu się z listem polustracyjnym Regionalnego Związku Rewizyjnego Spółdzielczości Mieszkaniowej oraz wysłuchaniu sprawozdania z przeprowadzonej lustracji przedstawionego przez lustratora przyjęła protokół lustracyjny.

W związku z brakiem zastrzeżeń co do legalności, rzetelności i gospodarności w działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „JAS-MOS” – Rada Nadzorcza nie przedstawia żadnych wniosków polustracyjnych.

V. Zakończenie

Kadencja obecnej Rady Nadzorczej dobiega końca. Był to trudny rok. Rok spod znaku pandemii, pełen zmian organizacyjnych i działań związanych z bezpieczeństwem zarówno mieszkańców jak i pracowników. Mimo tych przeszkód Spółdzielnia starała się funkcjonować i wykonywać swoje obowiązki na rzecz naszych mieszkańców.

W tym roku nasza Spółdzielnia ukończy 25-ty rok swojego istnienia. W ciągu tych lat dopracowaliśmy się pewnej stabilizacji, lepiej rozumiemy sens bycia członkiem Spółdzielni. Również coraz lepiej pracują i funkcjonują służby administracyjno - techniczne i organy Spółdzielni.

Wyniki przeprowadzonych lustracji i raporty biegłych rewidentów świadczą o prawidłowej działalności Spółdzielni „JAS-MOS”.

Rada Nadzorcza ma jednak pełną świadomość, że należy uczynić wszystko, aby naszym członkom w zasobach Spółdzielni „JAS-MOS” żyło się coraz lepiej w poczuciu pełnego ogólnie rozumianego bezpieczeństwa.

Biorąc pod uwagę wyniki kontroli finansowej i uwzględniając całokształt działalności Zarządu, a przede wszystkim osiągnięty stan gospodarczo-finansowy potwierdzający prawidłowość funkcjonowania Spółdzielni i jej stabilną sytuację finansową, Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie absolutorium za 2020r. dla:

- | | |
|---|------------------------|
| - Prezesa Zarządu | Piotra Szeredy |
| - Zastępcy Prezesa ds. technicznych | Andrzeja Baran |
| - Zastępcy Prezesa ds. ekonomicznych, głównego księgowego | Jadwidze Sieczkowskiej |

Rada tą drogą wyraża podziękowanie wszystkim tym którzy przyczynili się do pomyślnych wyników ekonomiczno-finansowych oraz pozytywnego kształtowania opinii o naszej Spółdzielni.

Wszystkim członkom Spółdzielni „JAS-MOS” życzymy dobrego wyboru składu nowej Rady Nadzorczej.

W oryginale dokument podpisany przez członków Rady Nadzorczej.