

Sprawozdanie Rady Nadzorczej MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu z działalności za 2017 rok

W 2017 roku skład Rady Nadzorczej Spółdzielni został wyłoniony w następstwie wyborów do Rady Nadzorczej kadencji 2015-2018r. dokonanych w dniach od 19-05-2015r do 29-05-2015r. na Walnym Zgromadzeniu Członków przeprowadzonych w 9 częściach.

Członkami Rady Nadzorczej z poszczególnych części były następujące osoby :

<i>Część</i>	<i>Adres budynków objętych częścią WZ</i>	<i>Nazwisko i Imię Członka Rady Nadzorczej MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu</i>
I	Osiedle Północ; ul. Chrobrego, Szpitalna, Staffa, Dąbrowskiego, Kasprowicza	Szczotka Kazimierz
II	Osiedle Błonie; ul. Nideckiego, Bałandy i członkowie oczekujący	Adamczyk Maria Szostak Maria
III	Osiedle Centrum; ul. 3 Maja i Nojogo	Żwawa Krystyna
IV	Osiedle Południe; ul. Matejki, Tysiąclecia, Czarnieckiego, Budowlanych i Olszewskiego	Lorek Teresa
V	Osiedle Zasole I; ul. Powstańców Warszawy, Więźniów Oświęcimia, Garbarska, Osiedlowa i Obozowa	Wandor Jadwiga
VI	Osiedle Zasole II; ul. Orłowskiego, Szarych Szeregów i Polna	Piechowicz-Knaś Grażyna Szczygieł Elżbieta
VII	Chelmek – wszystkie bloki Spółdzielni	Drabik Marcin
VIII	Zator – wszystkie bloki Spółdzielni	Babiński Stefan
IX	Osiedla: Fika i Stare Stawy – wszystkie bloki Spółdzielni	Godawa Bożena

W dniu 9-go czerwca 2015r. odbyło się pierwsze zebranie konstytuujące Rady Nadzorczej Międzyzakładowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Budowlanka” w Oświęcimiu.

Oto aktualny podział pracy i funkcji w Radzie Nadzorczej w kadencji 2015-2018r. :

<i>LP</i>	<i>Funkcja w Radzie Nadzorczej</i>	<i>Imię i nazwisko</i>
1	Prezydium Rady Nadzorczej	
	Przewodniczący Rady Nadzorczej	Teresa Lorek
	I –szy Z-ca przewodniczącego RN	Maria Szostak
	Sekretarz Rady Nadzorczej	Marcin Drabik
2	Komisja Rewizyjna	
	1.Przewodniczący Komisji	Krystyna Żwawa
	2.Członek Komisji	Maria Adamczyk
	3. Członek Komisji	Elżbieta Szczygieł
	4. Członek Komisji	Grażyna Piechowicz- Knaś
3	Komisja GZM i Inwestycji	

	1. Przewodniczący Komisji	Kazimierz Szczotka
	2. Członek Komisji	Bożena Godawa
	3. Członek Komisji	Stefan Babiński
	4. Członek Komisji	Jadwiga Wandor

Jak widać z w/w zestawienia wszyscy 11-tu członków Rady Nadzorczej jest w składzie Prezydium lub w stałych Komisjach Rady Nadzorczej.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w Walnych Zgromadzeniach Członków w dniach od 29.02.2017r. – 08.06.2017r.

W 2017 roku Rada Nadzorcza podjęła w trybie przewidzianym w statucie 42 uchwały oraz odbyła: 9 posiedzeń plenarnych i 9 posiedzeń Prezydium Rady Nadzorczej. Frekwencja na posiedzeniach Rady Nadzorczej była wysoka.

Praca Rady Nadzorczej prowadzona była głównie na posiedzeniach plenarnych, Prezydium Rady i Komisjach stałych oraz zespołach i komisjach powoływanych przez Radę Nadzorczą m.in. sprawdzano szczegółowo tematy kosztów obsługi prawnej Spółdzielni za 2016 rok, analizy windykacji należności czynszowych oraz przeprowadzano konkursy wyboru Zastępcy Prezesa – Członka Zarządu (bez rozstrzygnięcia).

Podstawowym obowiązkiem Rady Nadzorczej jest sprawowanie nadzoru nad działalnością gospodarczo – finansową Spółdzielni a szczegółowe jej zadania określone są w § 42 Statutu Spółdzielni.

W ramach swoich kompetencji Rada Nadzorcza w 2017r. rozpatrywała i podejmowała decyzje m.in. w sprawach:

- wdrażania ustawy o Spółdzielniach Mieszkaniowych z dnia 15.12.2000r, z późn. zm. w aspekcie ustanawiania odrębnej własności lokali w poszczególnych nieruchomościach,
- kontynuowano na bieżąco realizację wniosków polustracyjnych w wyniku lustracji pełnej MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu z działalności za okres 2012-2014 roku przeprowadzonych przez lustratorów ZRSM RP,
- wyboru uprawnionego podmiotu do badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2017 rok,
- zapoznała się z protokołem biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2016 rok,
- zatwierdzono założenia do planu społeczno-gospodarczego na rok 2018 oraz plany remontów na 2018 rok,
- cyklicznie kontrolowano stan wykonania planu remontów w tym kształtowanie się sald funduszu remontowego w poszczególnych nieruchomościach i budynkach,
- omówiono wnioski zgłoszone na Walnym Zgromadzeniu Członków przeprowadzonym od 29-05-2017r. do 08-06-2017r. za 2016 rok, w podziale na 9 części i zebraniach

środowiskowych w/s remontów i utrzymania nieruchomości mieszkaniowych organizowanych w 2017r. (od 20-03-2017r. do 04-04-2017r.),

- kontrolowano realizację wniosków i zaleceń Rady Nadzorczej przez Zarząd Spółdzielni,
- kontrolowano cykliczne roczne rozliczanie kosztów i zaliczek za c.o. za pomocą podzielników kosztów ciepła w rozbiciu na poszczególne budynki oraz półroczne rozliczenia zużycia wody,
- kontrolowano cykliczne (kwartalne) i roczne rozliczanie kosztów i zaliczek na pokrycie kosztów eksploatacyjnych w poszczególnych nieruchomościach mieszkaniowych i garażowych,
- analizowano egzekwowanie należności z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych i użytkowych,
- opracowano plan remontów w tym – dokonano analizy potrzeb i zasadności przeprowadzonych remontów, w świetle obowiązującego prawa budowlanego,
- szczegółowo dokonywano analiz i zatwierdzono plan finansowo – gospodarczy Spółdzielni na rok 2018r, tzn. działalności eksploatacyjnej, inwestycyjnej, społeczno-wychowawczej, zatrudnienia i wynagrodzeń,
- kontrolowano półroczne rozliczanie kosztów i zaliczek za wodę pitną i odprowadzenie ścieków, a w szczególności analizowano wysokość strat na poszczególnych budynkach i przyłączach,

Ponadto:

- podejmowano uchwały o pozbawieniu członkostwa za uporczywe uchylanie się od obowiązków statutowych (zaleganie w opłatach), przy czym w 2017r. wykluczono 3 członków oraz wykreślono 4 członków,
- przyjęto zasady powoływania na stanowisko Członka Zarządu w MSM „Budowlanka” w Oświęcimiu spośród złożonych ofert do Spółdzielni,
- W dniu 16.11.2017r. Uchwałą Nr 23/2017 Pani Bożena G. została zawieszona w pełnieniu czynności członka Rady Nadzorczej. Wobec powyższego Pani Bożena G. była członkiem Komisji GZM-u do dnia 16.11.2017r. Ponadto Członkowie Rady Nadzorczej brali udział w jesiennych przeglądach zasobów mieszkaniowych Spółdzielni.
- przeprowadzano okresowe analizy skuteczności windykacji należności Spółdzielni w postępowaniu sądowym oraz komorniczym,
- podjęto decyzję o zmianie wysokości opłat za lokale mieszkalne od 01-01-2018r. i od 01-04-2018r.,

- dokonywano bieżącej kontroli realizacji planów gospodarczych Spółdzielni w tym wykorzystania funduszu remontowego w ramach poszczególnych nieruchomości i budynków,
- podjęto uchwałę o podziale członków Spółdzielni przynależnych do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia,
- analizowano koszty i dochody działalności służb własnych Spółdzielni, to jest: Zakładu Budowlano-Remontowego i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi,
- dokonywano cyklicznych kwartalnych analiz wyników finansowych Spółdzielni oraz oceny pracy Zarządu za te okresy,
- rozpatrywano wnioski podjęte na częściowych WZ odbytych w dniach od 29.02.2017r. do 08.06.2017r. oraz sprawdzano ich realizację,
- zatwierdzono Regulamin wynagradzania Członków Zarządu
- zatwierdzono Regulamin rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków
- zatwierdzono zmiany do Regulaminu powoływania i odwoływania członków Zarządu,
- uchylono w całości Regulamin przyjmowania w poczet członków, ustanawiania praw do lokali mieszkalnych i zamiany mieszkań,
- zatwierdzono zmiany do regulaminu przetargu na ustanawianie odrębnej własności lokalu.

Powyższe zadania realizowała Rada Nadzorcza w oparciu o swoje komisje: Rewizyjna i GZM-u i zatwierdzony przez nich plan pracy. Działania Rady Nadzorczej przyczyniły się do prawidłowej działalności finansowo - gospodarczej Spółdzielni, przejawiającej się w uzyskiwaniu korzystnych wskaźników ekonomiczno-gospodarczych, właściwej płynności finansowej oraz wykonywaniu znacznego zakresu remontów zasobów mieszkaniowych.

Poszerzeniem działalności Rady Nadzorczej były prace Komisji stałych Rady, których sprawozdania z działalności za 2017r., stanowią załączniki do niniejszego sprawozdania.

Członkowie Rady Nadzorczej ponadto pełnili dyżury w Spółdzielni (w czwartki, w godzinach od 15⁰⁰ do 17⁰⁰), biorąc udział w przyjmowaniu zainteresowanych członków oraz zapoznawali się ze sposobem załatwienia ich spraw.

Przyjęto na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 01-03-2018r.

.....
(Sekretarz Rady Nadzorczej)

.....
(Przewodniczący Rady Nadzorczej)