

Podsumowanie działań
Rady Nadzorczej Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jasień”
za okres 20.06.2017-18.06.2018

Gdańsk, 2018

I. Okres działalności

Sprawozdanie Rady Nadzorczej sporządzono za okres od 20 czerwca 2017 r. do 18 czerwca 2018 r.

Sprawozdanie zawiera dane finansowe w zakresie wykonania planu rzeczowo-finansowego i planu remontowego oraz zadłużenia na dzień 30.04.2018r.

II. Podstawa formalno-prawna

Rada Nadzorcza sprawowała bieżącą kontrolę i nadzór nad działalnością Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jasień” w oparciu o:

1. Statut Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jasień” zarejestrowany w Sądzie Rejonowym w Gdańsku pod numerem KRS 0000026796.
2. Regulamin Rady Nadzorczej,
3. Ustawę „Prawo Spółdzielcze” z dnia 16.09.1982 z późniejszymi zmianami
4. Ustawę o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15.12.2000 z późniejszymi zmianami.

III. Skład osobowy Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie osobowym:

1. Agnieszka Nieradko – Przewodniczący,
2. Waldemar Sopek – Zastępca Przewodniczącego,
3. Jolanta Damrath – Członek,
4. Jadwiga Mickiewicz – Członek,
5. Liliana Kurowska – Członek.

IV. Działalność Rady Nadzorczej w okresie 20.06.2017-18.06.2018:

Plan Pracy Rady Nadzorczej na kolejny okres poprzedzony był ponowną aktualizacją priorytetów podejmowanych działań przez W.S.M. „Jasień”.

Do priorytetów działań Rady w minionym okresie należało:

- **weryfikacja konsekwencji zmian ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych na bieżące funkcjonowanie W.S.M. „Jasień”**

Wprowadzone zmiany w istotny sposób wpłynęły na bieżącą działalność W.S.M. Jasień m.in. w zakresie:

- liczby członków Spółdzielni i udziału pełnomocników członków spółdzielni,
 - sposobu rozliczeń funduszu zasobowego i wprowadzonego obowiązku rozliczeń funduszu remontowego,
 - nabywania członkostwa w spółdzielniach mieszkaniowych.
- **koordynacja działań mających na celu zwiększenie efektywności windykacji należności prowadzonej na rzecz W.S.M. „Jasień”**

Działania windykacyjne i egzekucyjne prowadzone przez Zarząd Spółdzielni przyczyniły się do uzyskania wymiernych efektów w postaci zmniejszenia zaległości czynszowych , i tak:

- na dzień **31.12.2017 r.** kwota zadłużenia wobec W.S.M. „ Jasień” wynosiła łącznie **700.889,57 zł**, z tego 77 % stanowiło zadłużenie długoterminowe (powyżej trzech miesięcy), a 23 % stanowiło zadłużenie krótkookresowe (do trzech miesięcy),
- na dzień **30.04.2018 r.** kwota zadłużenia wobec W.S.M. „ Jasień” wynosiła łącznie **638 230,80 zł**, z czego 85% stanowiło zadłużenie długoterminowe (powyżej trzech miesięcy), a 15% stanowiło zadłużenie krótkookresowe (do trzech miesięcy).

Na dzień 31.12.2017 r. zawarto **16 ugód** z dłużnikami Spółdzielni, zaś w okresie od 01.01.2018 r. do 30.04.2018 r. zawarto 7 kolejnych ugód.

Przyczyny powstania zadłużenia oraz szczegóły procesu windykacji zaległości czynszowych Spółdzielni znajdują się w Sprawozdaniu Zarządu za okres 01.01.2017 r. – 31.12.2017 r.

- **kontynuacja przebudowy i modernizacji kotłowni osiedlowych oraz węzłów ciepłowniczych**

Zgodnie z prowadzoną dotychczas polityką dotyczącą przebudowy i modernizacji kotłowni osiedlowych (modernizacje kotłowni zostały zakończone) kontynuowane były prace w zakresie modernizacji węzłów ciepłych i wymiany sieci ciepłowniczej. Prace te zakończono 10 listopada 2017 roku.

W 2018 roku prace będą nadal kontynuowane.

- **kontynuacja prac dociepleniowych prowadzonych na osiedlu w ramach planu remontowego (w miarę posiadanych środków przez poszczególne nieruchomości)**

Utrzymano dotychczasową praktykę, by wszystkie dostępne środki w ramach Planu Remontowego wykorzystywać sukcesywnie na potrzeby prac dociepleniowych prowadzonych na terenie Osiedla.

W związku z powyższym Rada podtrzymała stanowisko poprzedników o odstąpieniu od zlecenia prac związanych z poprawą estetyki osiedla, wymiany drzwi wejściowych oraz remontów wiatrołapów na rzecz realizacji dociepleń, które ze względu na rosnące koszty produkcji ciepła stanowią najważniejszy parametr szukania oszczędności w zakresie kosztów gospodarki ciepłem w Spółdzielni.

Pozostałe prace wykonywane były jedynie w uzasadnionych przypadkach zagrażających życiu i zdrowiu mieszkańców.

W bieżącym roku zdecydowano się – w nieruchomościach posiadających środki finansowe – na wymianę oświetlenia na klatkach schodowych w ślad za poszukiwaniem możliwości obniżenia kosztów wspólnych części budynków.

- **podejmowanie działań, w związku ze zmianami przepisów prawnych oraz regulacji w zakresie ochrony środowiska i segregacji odpadów, zmierzających do przybliżenia zagrożeń związanych z wpływem tych zmian na koszty bieżącego funkcjonowania Spółdzielni, przede wszystkim segregacji odpadów**

W analizowanym okresie doszło do licznych przypadków „aresztowania pojemników” na osiedlu ze względu na nieprawidłową segregację odpadów, która od dnia 01.04.2018 r. obejmuje pięć frakcji.

Rozważana była kwestia m.in. zgłoszenia braku segregacji odpadów ale wysoki koszt dokonania takiej zmiany wymusił ponowne przeprowadzenie akcji uświadamiającej wśród mieszkańców osiedla. Przeprowadzona ona została przez Zarząd Spółdzielni w formie pism informacyjnych skierowanych do mieszkańców osiedla.

- **analiza zwiększonego ruchu pojazdów na osiedlu związanego z oddaniem do użytkowania przedszkola przy ul. Damroki**

W analizowanym okresie Rada Nadzorcza szczególną uwagę zwracała na wdrażane przez miasto Gdańsk rozwiązania drogowe na osiedlu i pogarszający się stan dróg osiedlowych

będący wynikiem zwiększonego ruchu pojazdów samochodowych w pobliżu Zespołu Kształcenia Podstawowego i Gimnazjalnego nr 2.

- **analiza następstw anomalii pogodowych**, które wystąpiły w weryfikowanym okresie, w tym m.in. huraganowych wiatrów oraz deszczów nawalnych
- przeprowadzanie weryfikacji zgłoszonych przez mieszkańców potrzeb w zakresie **przycinania gałęzi krzewów i drzew osiedlowych**
- **przeprowadzanie weryfikacji i aktualizacji stawek** związanych z pełnieniem dyżurów pogotowia lokatorskiego przez pracowników Spółdzielni po godzinach pracy i w dni wolne
- **monitoring realizacji planu remontowego Spółdzielni**

Na bieżąco prowadzony był monitoring działań podejmowanych przez Zarząd Spółdzielni związany z realizacją planu remontowego.

W analizowanym okresie pojawiła się konieczność wykonania w trybie awaryjnym niezbędnych remontów dachów (przełożenie dachówek) i napraw balkonów ze względu na bezpieczeństwo mieszkańców oraz na konieczność zabezpieczenia istniejącego mienia przed zniszczeniem. Powyższe działania przeprowadzono po wnikliwej analizie dostępnych rezerwowych środków finansowych.

W terminie od 01.01.2017 do 31.12.2017 roku w ramach funduszu remontowego wydatkowano kwotę 1 014 263,61 zł (co stanowi 89,84 % wartości rzeczywistych do wartości planowanych). Na potrzeby kontynuacji prac - z funduszu remontowego kotłowni wydatkowano kwotę 1 093 262,85 zł przekraczając o 115 092,21 zł stan środków funduszu na koniec 2017 r. Prace remontowe prowadzone były przez Wykonawców Zewnętrznych wybieranych w toku prowadzonych postępowań przetargowych. Specjalnie oddelegowany członek Rady Nadzorczej na bieżąco uczestniczył w pracach komisji przetargowej w roli Obserwatora.

Rada Nadzorcza kilkakrotnie analizowała konieczność zabezpieczenia środków na wykonanie niezbędnych prac naprawczych i zabezpieczających również w obiektach użytkowych tj. halach garażowych G-I i G-II itp.

- **analiza zgłoszeń i skarg mieszkańców**

Rada Nadzorcza na bieżąco otrzymywała od Zarządu informacje o pismach i interwencjach mieszkańców, które w miarę dostępnych możliwości i środków Zarząd Spółdzielni realizował informując jednocześnie Radę Nadzorczą o podejmowanych działaniach.

Większość spraw zgłaszanych do rozpatrzenia przez Radę Nadzorczą nie dotyczyło nieprawidłowości związanych z działalnością Spółdzielni ale spraw bieżących, leżących w kompetencji Zarządu Spółdzielni. Sprawy te bezzwłocznie przekazywane były do rozpatrzenia przez Zarząd Spółdzielni.

- **przyjęcia, skreślenia z listy członków Spółdzielni**

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza skreśliła z listy członków W.S.M. Jasień 9 osób,

a przyjęła w poczet członków 7 osób.

- **kontrola efektywności zawieranych przez Zarząd Spółdzielni umów i zabezpieczenie interesów mieszkańców osiedla w tych umowach**

Rada Nadzorcza na bieżąco prowadziła monitoring zawieranych przez Spółdzielnię umów pod kątem zabezpieczenia w nich interesów mieszkańców. Kontynuowano zasadę wymogu uzgadniania zapisów umów z Radcą Prawnym w tym zakresie.

V. Podsumowanie

W analizowanym okresie tj. 20.06.2017-18.06.2018 odbyło się 8 posiedzeń Rady Nadzorczej, na których podjęto 31 uchwał. 9 uchwał dotyczyło skreśleń z ewidencji członków Spółdzielni osób, które dokonały sprzedaży lokali mieszkalnych, 7 dotyczyło przyjęć w poczet członków Spółdzielni, pozostałe 15 uchwał obejmowało sprawy bieżące Spółdzielni oraz sprawy organizacyjne Rady Nadzorczej.

Wszystkie uchwały podejmowane były zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej W.S.M. „Jasień” zwykłą większością głosów.

Wszystkie wydawane zalecenia dla Zarządu Spółdzielni realizowane były terminowo, zgodnie z wyznaczonym harmonogramem.

Działania oszczędnościowe prowadzone przez Zarząd Spółdzielni w uzgodnieniu z Radą Nadzorczą tj. renegocjacja umów na dostawę paliwa gazowego, zmiana godzin patrolowania terenu osiedla przez firmę ochroniarską zaowocowało uzyskaniem przez Spółdzielnię oszczędności w wysokości ok. 28 tys. zł w stosunku do 2016 roku.

Rada Nadzorcza Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jasień” po wnikliwej analizie efektów dotychczasowych działań podkreśla konieczność kontynuacji prac nad windykacją i egzekucją należności Spółdzielni oraz zmianą techniki rozliczania kosztów eksploatacji lokali mieszkalnych dostosowanych do kosztów poszczególnych nieruchomości budynkowych.

Rada Nadzorcza Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jasień” po przeprowadzonej analizie Sprawozdania Zarządu Spółdzielni za 2017 rok oraz zapoznaniu się z opinią biegłego rewidenta Pani Krystyny Stolec „Bilans Consulting” Sp. z o.o. ul. Herkulesa 39, 80-299 Gdańsk z kontroli rocznego sprawozdania finansowego W.S.M. Jasień za 2017 r. postanowiła rekomendować Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni zatwierdzenie sprawozdania finansowego Spółdzielni za okres 01.01.2017-31.12.2017 oraz udzielenie absolutorium Prezesowi Zarządu za 2017 rok.

Należy również podkreślić, iż w interesie mieszkańców Osiedla Jasień pozostaje w dalszym ciągu utrzymywanie ścisłej współpracy Zarządu W.S.M. „Jasień” z Radą Osiedla przy realizacji działań na rzecz społeczności lokalnej.

Podpisy członków Rady Nadzorczej:

/imię i nazwisko/	/podpis/
1. Agnieszka Nieradko -	
2. Waldemar Sopek -	
3. Jolanta Damrath -	
4. Liliana Kurowska -	
5. Jadwiga Mickiewicz -	

Gdańsk, 21.05.2018 r.