

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W BRZOSZOWIE

za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2019 r.

W myśl postanowień Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie, do zakresu działania Rady Nadzorczej należy nadzór i kontrola działalności Spółdzielni prowadzona poprzez:

- 1) badanie okresowych sprawozdań oraz sprawozdań finansowych, z uwzględnieniem przestrzegania praw członkowskich,
- 2) dokonywanie okresowych ocen wykonania przez Spółdzielnię jej zadań gospodarczych, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez Spółdzielnię praw jej członków,
- 3) przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i jej członków.

Ponadto, do zadań Rady Nadzorczej należy również współdziałanie z Zarządem w zakresie ustalania zadań strategicznych dla Spółdzielni Mieszkaniowej.

Wyniki przeprowadzonych kontroli oraz oceny analizowanych sprawozdań finansowych Rada Nadzorcza przedstawia Walnemu Zgromadzeniu Członków Spółdzielni - w postaci sprawozdania.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie w 2019 r. funkcjonowała w składzie:

1. P. Ewa Tabisz – przewodnicząca,
2. P. Tadeusz Iwanowski – zastępca przewodniczącej,
3. P. Jadwiga Hliwa – sekretarz,
4. P. Tadeusz Sowa – przewodniczący Komisji Rewizyjnej,
5. P. Jadwiga Wiącek - członek Komisji Rewizyjnej,
6. P. Elżbieta Zgłobicka – członek Komisji Rewizyjnej,
7. P. Paweł Ścibor – członek Rady Nadzorczej

W trakcie swojej rocznej działalności Rada Nadzorcza odbyła 16 posiedzeń oraz dokonała – z udziałem członków Zarządu Spółdzielni – przeglądu zasobów mieszkaniowych oraz infrastruktury Spółdzielni Mieszkaniowej.

W ramach comiesięcznych posiedzeń plenarnych Rada Nadzorcza zajmowała się m. in.:

- 1) w styczniu, w trakcie dwóch posiedzeń:
 - stanem przygotowania dokumentacji dotyczącej modernizacji kotłowni przy ul. Bielawskiego,
 - ustaleniem warunków zatrudnienia prezesa Zarządu Spółdzielni,
 - świadczeniem urlopowym dla prezesa Zarządu Spółdzielni,
- 2) w lutym:
 - wysokością oraz skutkami podwyżki cen nośników energii,
 - stanem procedury zmierzającej do wymiany indywidualnych liczników zużycia wody,
- 3) w marcu:
 - stanem zadłużenia Spółdzielni Mieszkaniowej, w tym wysokością kredytów zaciąganych na realizację poszczególnych zadań inwestycyjnych i sposobu ich zabezpieczenia,
 - funduszem remontowym, w tym jego częścią stanowiącą zabezpieczenie zaciągniętych przez Spółdzielnię kredytów,

- 4) w kwietniu:
- brakiem realizacji zaleceń pokontrolnych, zleconych Zarządowi do wykonania,
 - realizacją przez Zarząd przeglądów gwarancyjnych,
 - ofertami cenowymi, dotyczącymi zakupu kotłów gazowych w związku z modernizacją kotłowni przy ul. Bielawskiego,
 - konsultacją terminu zwołania Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej
- 5) w maju, w trakcie 2 posiedzeń:
- opracowano sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej w 2018 r.,
 - zapoznano się z materiałami przygotowanymi przez Zarząd Spółdzielni na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni,
 - zweryfikowano działania Zarządu Spółdzielni dotyczące procesu modernizacji kotłowni na ul. Bielawskiego,
 - rozpatrzono propozycję mieszkańców w sprawie refundacji kosztów wymiany stolarki okiennej w mieszkaniach członków Spółdzielni,
- 6) w czerwcu:
- ustalono plan pracy Rady na II półrocze,
 - dokonano analizy wniosków zgłoszonych na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie,
 - ustalono kryteria kwalifikacyjne oraz opracowano treść ogłoszenia o naborze kandydatów na stanowisko prezesa Zarządu Spółdzielni,
- 7) w lipcu Rada Nadzorcza zapoznała się z wynikami postępowania przetargowego, przeprowadzonego przez Zarząd Spółdzielni, dotyczącego wyboru wykonawcy modernizacji kotłowni na ul. Bielawskiego,
- 8) w sierpniu zapoznano się i przeanalizowano rozliczenie kosztów sezonu grzewczego 2018/2019,
- 9) we wrześniu:
- zapoznano się z ofertami złożonymi w trakcie naboru kandydatów na stanowisko prezesa Zarządu Spółdzielni,
 - przeprowadzono część formalną postępowania – dokonano weryfikacji ofert pod względem ich kompletności oraz spełnienia wymagań kwalifikacyjnych przez poszczególnych kandydatów; w wyznaczonym – w ogłoszeniu o naborze - terminie, tj. do 9 września, dokumenty złożyło 4 kandydatów; wszystkie oferty złożone zostały w zamkniętych i opisanych prawidłowo kopertach; zweryfikowano każdą z ofert pod względem kompletności wymaganych dokumentów oraz pod względem spełnienia przez kandydata sformułowanych wymagań kwalifikacyjnych; Rada Nadzorcza postanowiła o wydłużeniu terminu naboru kandydatów na stanowisko prezesa Zarządu, pozostawiając dotychczasowe kryteria kwalifikacyjne; zdecydowano o niezwłocznym upowszechnieniu ogłoszenia w dotychczasowych miejscach jego zawieszenia oraz o powiadomieniu o tym fakcie kandydatów, którzy złożyli oferty,
- 10) w październiku:
- dokonano przeglądu zasobów mieszkaniowych i infrastruktury Spółdzielni; w jego podsumowaniu ustalono, że należy:
 - a) dokonać odnowienia ramp i ich zabezpieczenia przed ponownymi uszkodzeniami podczas dostaw towaru - w porozumieniu z właścicielem sklepu „Alta”,
 - b) wykonać niezbędne prace pielęgnacyjne polegające na przycięciu drzew i krzewów,
 - c) dokonać naprawy urządzeń na placach zabaw,
 - d) uzupełnić ubytki w schodkach zewnętrznych na terenie Spółdzielni,
 - e) wymienić szpecące okucia blaszane na klatkach schodowych i zdjąć stare oznakowania ulic,

- f) doprowadzić do sprzedaży w całości lub w postaci złomu zbędnych elementów, pozostałych po demontażu starych urządzeń w kotłowni na Bielawskiego,
- g) podjąć próbę wytopienia sznurów w kanałach przy Kopernika 5,
- h) uzupełnić i zabezpieczyć mur oporowy przy bloku na ul. Bielawskiego 17,
- i) wymienić płytki odbojowej przy wszystkich blokach, dla uniknięcia dalszych zawilgoceń ścian

oraz odbyto posiedzenie, w trakcie którego:

- zapoznano się ze stanem przygotowań do sezonu grzewczego 2019/2020,
- zapoznano się z ofertami złożonymi w trakcie wydłużonego naboru kandydatów na stanowisko prezesa Zarządu Spółdzielni ,
- dokonano weryfikacji ofert pod względem ich kompletności oraz spełnienia wymagań kwalifikacyjnych przez poszczególnych kandydatów; w ustalonym – do 11 października - terminie naboru ofert wpłynęły dokumenty 2 kandydatów; obydwie oferty złożone zostały w zamkniętych i opisanych prawidłowo kopertach; zweryfikowano każdą z nich pod względem kompletności wymaganych dokumentów oraz spełnienia przez kandydatów sformułowanych wymagań kwalifikacyjnych; Rada postanowiła o dopuszczeniu wszystkich 6 kandydatów do drugiego etapu postępowania – rozmowy kwalifikacyjnej,

11) w listopadzie, w trakcie trzech posiedzeń:

- przeprowadzono rozmowy kwalifikacyjne z 6 kandydatami na stanowisko prezesa Zarządu Spółdzielni; kandydaci proszeni byli o krótką autoprezentację z zaznaczeniem dotychczasowego dorobku zawodowego a następnie dokonywali prezentacji własnej wizji kierowania Spółdzielnią Mieszkaniową; po zakończeniu prezentacji członkowie Rady Nadzorczej zadawali kandydatom pytania, które między innymi dotyczyły:
 - a) doświadczenia w zarządzaniu finansami,
 - b) łatwości zapoznawania się z obowiązującymi przepisami prawa, w tym szczególnie spółdzielczego,
 - c) znajomości przepisów RODO,
 - d) perspektywy współpracy z organami Spółdzielni: Zarządem i Radą Nadzorczą,
 - e) sposobu zarządzania zasobami ludzkimi w dotychczasowych miejscach zatrudnienia,
 - f) powodów zainteresowania się tym stanowiskiem,
 - g) oceny kondycji finansowej Spółdzielni, potencjalnego zapoznania się z dokumentami finansowymi,
 - h) wizji kontaktów i współpracy z mieszkańcami Spółdzielni,
- dokonano wyboru prezesa Zarządu Spółdzielni, zgodnie z § 45 ust. 2 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej - w głosowaniu tajnym, zwykłą większością głosów członków Rady Nadzorczej obecnych na posiedzeniu,
- ustalono warunki zatrudnienia oraz wysokość wynagrodzenia dla prezesa Zarządu,
- zapoznano się z zakresem prac remontowych zrealizowanych w 2019 r.,
- przeprowadzono analizę i zaopiniowano projekty planów: finansowego i remontowego Spółdzielni na 2020 r.,

12) w grudniu:

- przedyskutowano i zdecydowano o zasadności przesunięcia na eksploatację dotychczasowego odpisu na fundusz inwestycyjny; stanowisko takie wynikało przede wszystkim z faktu, że Spółdzielnia nie dysponuje wolnymi, własnymi terenami inwestycyjnymi, nie istnieje więc realna szansa na rozbudowę dotychczasowego zasobu,
- uchwalono plan finansowy i prac remontowych na 2020 r.,
- opracowano plan pracy Rady Nadzorczej na I półrocze 2020 r.

Dokonując rozstrzygnięć w ramach posiadanych kompetencji, Rada Nadzorcza w 2019 r. podjęła 14 uchwał, które dotyczyły:

- planów pracy Rady Nadzorczej i Komisji Rewizyjnej na I i II półrocze,

- świadczenia urlopowego dla prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w 2019 r.,
- ustalenia wysokości wynagrodzenia prezesa Zarządu Spółdzielni,
- ustalenia zasad wykonywania obowiązków członka Zarządu przez pracownika P. Adama Pomykałę,
- przyjęcia sprawozdania finansowego oraz sprawozdania Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie za rok 2018,
- ustalenia wysokości wynagrodzenia dla członków Zarządu Spółdzielni,
- powołania prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie,
- ustalenia wysokości wynagrodzenia prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie,
- zmiany planu finansowego Spółdzielni na rok 2019,
- zmiany wysokości opłat za lokale mieszkalne i użytkowe,
- uchwalenia planu finansowego Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie na 2020 rok,
- uchwalenia planu remontów w Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie na 2020 rok,
- przyznania nagród pieniężnych członkom Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie.

Mając na względzie umożliwienie mieszkańcom Spółdzielni bezpośredniego kontaktu, członkowie Rady Nadzorczej – wzorem lat poprzednich - w środkowym miesiącu każdego kwartału 2019 r. spotykali się z Nimi, przed posiedzeniem Rady.

Sprawy poruszane przez osoby przychodzące na spotkania dotyczyły:

- 1) montażu barierek przy schodkach między blokami Kopernika 7 i 9,
- 2) wystąpienia o ustawienie znaku zakazu parkowania przy ul. Bielawskiego oraz o reorganizację sposobu dojazdu do przedszkola na ul. Bielawskiego, poprzez stworzenie możliwości dojazdu od strony ulicy Kopernika,
- 3) braku miejsc parkingowych przy blokach, a dodatkowo - zajmowania ich przez samochody użytkowane przez osoby nie będące mieszkańcami,
- 4) zagospodarowania placów zielonych między blokami przy ul. Kopernika, poprzez stworzenie dojazdu wzdłuż chodników – ustalono, że w tej sprawie należy zasięgnąć opinii mieszkańców poprzez skierowanie do nich ankiety,
- 5) zainstalowania na zewnątrz budynków, przy wejściach do klatek koszyków na ulotki – ustalono, że wniosek nie będzie realizowany,
- 6) montażu domofonów umożliwiających otwieranie drzwi przy pomocy kodu – ustalono, że ewentualna realizacja może nastąpić po uzyskaniu zgody mieszkańców na zakup – na Ich koszt - nowszych modeli centralek,
- 7) zaopatrzenia i dostawy ciepłej wody użytkowej a tym samym wyeliminowania możliwości instalacji podgrzewaczy gazowych w mieszkaniach – wspólnie ustalono, że wniosek nie jest możliwy do zrealizowania,
- 8) wymiany instalacji kanalizacyjnej poziomej i C.O. w piwnicach – wniosek zostanie ujęty w planie remontowym Spółdzielni na rok 2020,
- 9) informacji o realizacji wniosków zgłoszonych podczas WZCz – wszystkie wnioski były szczegółowo omówione na posiedzeniu Rady Nadzorczej, bezpośrednio po Walnym Zgromadzeniu,
- 10) wyłożenia pułapek na gryzienie – deratyzacja jest przeprowadzana regularnie, zgodnie z wymogami Sanepidu, z tym że nie za pomocą pułapek a karmników, w których wysypywana jest trucizna,
- 11) funkcjonowania oczyszczalni ścieków w Brzozowie – rozwiązanie problemu nie leży w kompetencjach Spółdzielni, ale interwencje w sprawie uciążliwego zapachu podejmowane były wielokrotnie,
- 12) parkingu – biorąc pod uwagę, że Wnioskodawca mieszka przy ulicy Piastowej, wniosek o ograniczenie dostępu do parkingu przy tej ulicy nie jest możliwy do realizacji - do czasu upływu okresu trwałości projektu unijnego, ze środków którego było jego urządzenie

sfinansowane,

- 13) wycinki drzew – na zgłoszone przez mieszkańców wnioski o wycinkę drzew przy bloku Kopernika 1 i Bielawskiego 13 wpłynęły do Spółdzielni sprzeciwu innych mieszkańców tych bloków; fakt ten uniemożliwia wszczęcie procedury zmierzającej do uzyskania zgody na ich wycinkę.

Niezależnie od posiedzeń Rady Nadzorczej - zgodnie z zatwierdzonymi planami - pracowała Komisja Rewizyjna. Przedmiotem jej kontroli i analizy były:

- 1) realizacja zaleceń pokontrolnych za 2018 r, w tym inwentaryzacji środków trwałych i nietrwałych; kontroli dokonano w lutym 2019r. formułując następujące wnioski:
 - a) brak realizacji 3 wniosków dotyczących usług informatycznych - przedłożyć do zatwierdzenia Radzie i wyznaczyć termin realizacji – termin zaproponowany przez Komisję - 31-12-2019,
 - b) przeprowadzić powtórnie inwentaryzację środków trwałych i nietrwałych z udziałem członka Rady Nadzorczej; na tej podstawie zaprowadzić ewidencję przedmiotów nietrwałych w użytkowaniu o wartości do 3,5 tys. zł; ewidencję uzupełniać o bieżące zakupy; termin przeprowadzenia ponownej inwentaryzacji zaproponowany przez Komisję – do końca kwietnia 2019 r.,
 - c) rozważyć możliwość przypisania każdemu z pracowników Spółdzielni środków trwałych i nietrwałych, egzekwując odpowiedzialność za ich użytkowanie,
 - d) zakazać użytkowania do celów prywatnych sprzętu, narzędzi i materiałów będących własnością Spółdzielni; termin realizacji - od zaraz.

Wszystkie wnioski pokontrolne zostały zatwierdzone przez Radę Nadzorczą do realizacji przez Zarząd Spółdzielni. W związku z powyższym Zarząd został zobowiązany do złożenia pisemnego wyjaśnienia braku realizacji wniosków pokontrolnych z kontroli przeprowadzonych w 2018 r., co zostało zrealizowane w maju.

- 2) windykacja zadłużeń mieszkańców Spółdzielni i najemców lokali użytkowych Spółdzielni za 2018 r.; kontroli dokonano w marcu 2019 r. formułując wniosek dotyczący podtrzymania zasad wywieszania informacji na temat zadłużeń, wysyłania na bieżąco upomnień i wezwań do zapłaty oraz dążenia do jak najszybszej likwidacji zadłużeń.

Rada Nadzorcza przyjęła wniosek w całości,

- 3) analiza i ocena sprawozdań finansowych, w tym bilansu Spółdzielni Mieszkaniowej za 2018 r.; kontrolę przeprowadzono w maju 2019 r. formułując następujące wnioski:
 - a) zobowiązać Zarząd Spółdzielni do możliwie jak najszybszego opracowania wykorzystania funduszu remontowego w kwocie 310843,74 zł,
 - b) przyjąć bilansu Spółdzielni za 2018 r przez Radę Nadzorczą,
 - c) przedłożyć bilans do zatwierdzenia przez Walne Zgromadzenie,
 - d) pozytywnie ocenić pracę Zarządu, ze względu na wynik finansowy Spółdzielni,
 - e) udzielić absolutorium dla członków Zarządu,
- 4) wyniki finansowe Spółdzielni za I półrocze 2019 r, w tym wykorzystanie funduszu wynagrodzeń; kontroli dokonano w lipcu 2019 r. a sformułowany wniosek stwierdzał prawidłowe działanie Zarządu za I półrocze 2019 r.
Ze stanowiskiem Komisji Rewizyjnej zgodziła się Rada Nadzorcza,
- 5) skutki finansowe podwyżki kosztów energii w porównaniu do I półrocza 2018 r.; kontrolę przeprowadzono w październiku 2019 r. formułując następujące wnioski:
 - a) odnośnie prądu - należy szukać możliwości oszczędzania energii, ze szczególnym uwzględnieniem zastosowania coraz bardziej oszczędnych odbiorników energii,
 - b) odnośnie gazu - przygotować propozycję wymiany ciepłociągów w piwnicach,

- c) zaapelować do mieszkańców o oszczędne gospodarowanie energią elektryczną i ciepłą;
Wnioski zostały przyjęte przez Radę Nadzorczą do realizacji,
- 6) realizacja remontu kotłowni Spółdzielni Mieszkaniowej na ul. Bielawskiego; kontroli dokonano w listopadzie 2019 r. a w jej wyniku sformułowano następujące wnioski:
- a) w przyszłości - na inne inwestycje rozsyłać zapytania do większej liczby projektantów,
 - b) ogłoszenia o przetargu umieszczać w większej liczbie mediów, o szerszej dostępności,
 - c) umowy - przed zawarciem - obligatoryjnie uzgadniać z Radcą Prawnym, potwierdzającym ten fakt swoim podpisem na umowie;
- Wnioski zostały przyjęte jednogłośnie przez Radę Nadzorczą.

Prezentując niniejsze sprawozdanie z nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni Mieszkaniowej w 2019 r. w imieniu Rady Nadzorczej wnoszę do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni Mieszkaniowej o jego przyjęcie.

W imieniu Rady Nadzorczej dziękuję wszystkim pracownikom oraz Zarządowi Spółdzielni Mieszkaniowej w Brzozowie za współpracę.
Słowa podziękowań – za wspólną, zgodną, i owocną pracę - kieruję również do wszystkich członków Rady Nadzorczej.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Jadwiga Hliwa

Przewodnicząca Rady Nadzorczej

Ewa Tabisz