

S P R A W O Z D A N I E

z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Międzychodzie za okres od 14.07.2014 r. - 18.05.2015 r.

Członkowie Rady Nadzorczej wybrani zostali spośród zgłoszonych kandydatów w głosowaniu tajnym, na pięciu częściach Walnego Zgromadzenia w 2014 r. Wybrano wówczas 10-osobowy skład Rady.

Trzyletnia kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła się po Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w 2014 r. i kończy na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w 2017 r.

Rada Nadzorcza działa w następującym składzie:

| | | |
|-----|----------------------|-----------------------|
| 1. | Tadeusz Milert | Przewodniczący |
| 2. | Hanna Jarząbek | Z-ca przewodniczącego |
| 3. | Jerzy Łagódka | Z-ca przewodniczącego |
| 4. | Małgorzata Dragońska | Członek |
| 5. | Elżbieta Janczura | Członek |
| 6. | Waldemar Kęsy | Członek |
| 7. | Mariola Pawlak | Członek |
| 8. | Norbert Sobczak | Członek |
| 9. | Dariusz Starobrat | Członek |
| 10. | Jerzy Tomczak | Członek |

Rada powołała ze swego grona dwie komisje stałe, które spełniają funkcje doradcze i opiniodawcze dla Rady. Są to:

Komisja Rewizyjna w składzie:

| | | |
|----|-------------------|----------------|
| 1. | Hanna Jarząbek | Przewodnicząca |
| 2. | Elżbieta Janczura | Członek |
| 3. | Mariola Pawlak | Członek |

Oraz **Komisja Techniczna** w składzie:

| | | |
|----|-----------------|----------------|
| 1. | Jerzy Łagódka | Przewodniczący |
| 2. | Waldemar Kęsy | Członek |
| 3. | Norbert Sobczak | Członek |

Rada Nadzorcza przyjęła Uchwałę Nr **8/2014** w sprawie ukonstytuowania się Rady i wybierającą Pana **Tadeusza Milerta** na Przewodniczącego Rady oraz Przewodniczących Komisji na Zastępców Przewodniczącego Rady. Zakres działania Rady Nadzorczej określony jest w § 99 Statutu Spółdzielni.

Bieżąca praca Rady odbywa się w oparciu o regulamin Rady Nadzorczej uchwalony przez Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni w pięciu częściach Uchwałą Nr 8/2014 – do wglądu na stronie Spółdzielni.

Na wszystkie posiedzenia Rady zapraszani są członkowie Zarządu Spółdzielni.

Rada Nadzorcza pracowała w okresie sprawozdawczym, czyli w okresie **14.07.2014 r. – 18.05.2015 r.**, na **10** posiedzeniach i podjęła **13** uchwał, zajmując się w tym czasie swymi statutowymi obowiązkami i rozstrzygając problemy bieżące.

Najtrudniejszym dla Rady problemem jest, jak praktycznie każdego roku, sprawa zadłużenia naszych obecnych członków i członków wykluczonych a także problem wpływu długów na bieżącą sytuację finansową Spółdzielni. O skali zadłużenia szczegółowo będzie mówił Prezes w swoim wystąpieniu. Tu natomiast należy podkreślić, że kwestie zadłużenia były omawiane na niemal wszystkich posiedzeniach, bądź to w formie analiz zadłużenia, bądź w postaci wysłuchiwanie wyjaśnień zaproszonych dłużników.

Na posiedzenia Rady wzywani są przede wszystkim dłużnicy, których dług przekracza 6-cio miesięczny czynsz i grozi im wykluczenie ze Spółdzielni, oraz osoby z krótszymi okresami zaległości, jeżeli wysoka jest suma długu. Średnio w trakcie jednego posiedzenia wysłuchujemy lub rozpatrujemy sprawy kilkunastu osób.

Łącznie na posiedzenia Rady wezwano **25** osób, niektóre wielokrotnie. Rozpatrując sprawy zadłużonych często spotykamy się z ludźmi, których problemów nie jesteśmy w stanie rozwiązać. Staramy się im jednak przynajmniej wskazać faktyczne bądź prawne możliwości zmniejszenia lub całkowitej likwidacji zadłużenia.

W stosunku do osoby, która nie dotrzymała zobowiązań i jej zadłużenie rosło, Rada w okresie sprawozdawczym podjęła **1 uchwałę** o wykluczeniu ze Spółdzielni. Staraliśmy się to robić w przypadkach szczególnie uciążliwych, u osób nie reagujących na żadne kroki ze strony Spółdzielni. Aktualnie w naszych zasobach mieszka **27** lokatorów wykluczonych ze Spółdzielni.

Poza sprawami zadłużenia, z ważniejszych spraw będących przedmiotem obrad Rady Nadzorczej w okresie sprawozdawczym wymienić należy:

- bieżącą analizę funkcjonowania Spółdzielni pod kątem nakładów i wpływów związanych z działalnością statutową,
- okresowe i roczne oceny wykonania przez Zarząd zadań finansowo – gospodarczych Spółdzielni,
- sprawy interwencyjne (odpowiedzi na pisma i wnioski członków oraz najemców lokali użytkowych),
- przyjęcie do realizacji oraz ocena realizacji przez Zarząd wniosków z **pięciu części Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni.**
- analiza kosztów na poszczególnych nieruchomościach,
- ocena realizacji planu potrzeb remontowych.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym podjęła uchwały wymienione w załączniku do niniejszego sprawozdania.

Na posiedzenie w dniu 26.01.2015 r. zaproszono Starostę Międzychodzkiego - Pana Juliana Mazurka, który przedstawił informacje na temat Powiatu Międzychodzkiego, ze szczególnym uwzględnieniem zagadnień związanych z rozbudową szpitala, modernizacją dróg i perspektywami gospodarczymi powiatu.

Na posiedzenie w dniu 28.04.2015 r. został zaproszony przez Radę Burmistrz Miasta i Gminy Międzychód - Pan Krzysztof Wolny. Niestety nie przybył on na to posiedzenie, mimo wcześniejszych uzgodnień.

Na posiedzenie w dniu 18.05. 2015 r. Rada zaprosiła Prezesa Spółki MPEC Pana Szymona Prokopczuka. Przedstawił on bieżącą sytuację ekonomiczną spółki oraz plany inwestycyjne na najbliższy okres.

Każdego roku Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, a potem też cała Rada staje przed problemem ustalenia nowych opłat eksploatacyjnych, które łącznie z innymi zobowiązaniami mieszkaniowymi nazywamy potocznie czynszem. Rosną corocznie opłaty za media: za gaz, prąd, wodę i ścieki, za ciepło. Rosną podatki i opłaty lokalne. Pociągać to oczywiście musi za sobą także wzrost opłaty eksploatacyjnej. Drugim, poza wzrostem cen mediów i podatków, ważnym czynnikiem mającym istotny wpływ na czynsz, są koszty bieżącego utrzymania naszych, starzejących się zasobów i inwestycje z tym związane. Rosną przecież także szeroko rozumiane potrzeby remontowe zasobów, a więc koszty ich utrzymania, rosną nasze wymagania dotyczące warunków zamieszkiwania, rośnie też niestety poziom i skala wandalizmu w naszych zasobach.

Mimo powyższych czynników Rada Nadzorcza uznała w ubiegłym roku, iż dobra sytuacja finansowa Spółdzielni pozwala na utrzymanie stawki eksploatacyjnej na dotychczasowym poziomie, bez konieczności jej podwyżki.

Wspomniane wcześniej zadłużenie członków, jest problemem również dla Komisji Technicznej przy opracowywaniu planu potrzeb remontowych. Wysoka bowiem kwota zadłużenia z tytułu czynszu zmusza Komisję do weryfikowania przyjętych do realizacji zadań tak, aby z powodu braku pieniędzy nie opóźniały się terminy rozpoczęcia i zakończenia prac modernizacyjnych i planowanych remontów.

Komisja Rewizyjna odbyła w omawianym okresie 3 posiedzenia, natomiast Komisja Techniczna odbyła spotkań 10.

Mając na uwadze całokształt działań podejmowanych w minionym okresie oraz dobrą sytuację finansową Spółdzielni, Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła pracę Zarządu i jednogłośnie Uchwałą Nr 2/2015 z dnia 30 marca 2015 r., wstępnie zatwierdziła sprawozdanie finansowe Spółdzielni za okres miniony.

Biorąc pod uwagę ocenę pracy Zarządu w okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza wnosi do Walnego Zgromadzenia Członków Spółdzielni o:

- **zatwierdzenie sprawozdania Zarządu oraz sprawozdania finansowego za 2014 r.**
- **udzielenie absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni.**

Członkowie Rady Nadzorczej:

1.

2.

3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.

Międzychód, 18.05.2015 r.

Załącznik do sprawozdania Rady Nadzorczej:

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym podjęła następujące uchwały:

- *Uchwała Nr 8/2014 w sprawie wyboru ukonstytuowania się Rady Nadzorczej Spółdzielni.*
- *Uchwała Nr 9/2014 w sprawie reprezentowania Spółdzielni przy czynnościach prawnych.*
- *Uchwała nr 10/2014 w sprawie obciążenia nieruchomości służebnością przesyłu.*
- *Uchwała Nr 11/2014 w sprawie odpisu na fundusz remontowy lokali mieszkalnych.*
- *Uchwała Nr 12/2014 w sprawie opłaty za grunt.*
- *Uchwała Nr 13/2014 w sprawie opłaty eksploatacyjnej za lokale użytkowe.*
- *Uchwała Nr 14/2014 w sprawie opłaty za najem garaży.*
- *Uchwała Nr 1/2015 w sprawie wykluczenia ze Spółdzielni (...).*
- *Uchwała Nr 2/2015 w sprawie wstępnego zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2014 rok.*
- *Uchwała Nr 3/2015 w sprawie zatwierdzenia planu finansowo-gospodarczego na 2015 rok.*
- *Uchwała Nr 4/2015 w sprawie opłaty czynszowej.*
- *Uchwała Nr 5/2015 w sprawie zatwierdzenia planu potrzeb remontowych na 2015r.*
- *Uchwała Nr 6/2015 w sprawie wykreślenia z rejestru członków (...).*

Międzychód, 18.05.2015 r.