

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 02.07.2018 r. do 24.05.2019 r.

Członkowie Rady Nadzorczej wybrani zostali spośród zgłoszonych kandydatów w głosowaniu tajnym, na pięciu częściach Walnego Zgromadzenia w 2017 r. Wybrano wówczas 10-osobowy skład Rady.

Trzyletnia kadencja Rady Nadzorczej rozpoczęła się po Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w 2017 r. i kończy na Walnym Zgromadzeniu Członków Spółdzielni w 2020 r.

Rada Nadzorcza działa w następującym składzie:

1. Mieczysław Szmidt	Przewodniczący
2. Danuta Puk	Z-ca przewodniczącego
3. Zbigniew Pawlak	Z-ca przewodniczącego
4. Małgorzata Dragońska	Członek
5. Elżbieta Janczura	Członek
6. Andrzej Lange	Członek
7. Maciej Marcinkowski	Członek
8. Dariusz Rachowiak	Członek
9. Norbert Sobczak	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. Danuta Puk	Przewodnicząca
2. Elżbieta Janczura	Członek
3. Andrzej Lange	Członek

Oraz **Komisja Techniczna** w składzie:

1. Zbigniew Pawlak	Przewodniczący
2. Norbert Sobczak	Członek
3. Jerzy Tomczak	Członek

Rada Nadzorcza ukonstytuowała się Uchwałą Nr 9/2017 Rady wybierając Pana Mieczysława Szmidt na Przewodniczącego Rady a Przewodniczącymi 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 7/2014 – do wglądu na stronie Spółdzielni.

Na wszystkie posiedzenia Rady zapraszani są członkowie Zarządu Spółdzielni.

Rada Nadzorcza pracowała w okresie sprawozdawczym, czyli w okresie 02.07.2018 r. – 24.05.2019 r., na **10** posiedzeniach i podjęła **15** uchwał, zajmując się w tym czasie swymi statutowymi obowiązkami i rozstrzygając problemy bieżące.

Najtrudniejszym dla Rady problemem jest 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 większości posiedzeń w formie analiz zadłużenia. Niestety nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z 20.07.2017 r. wprowadziła kolejne utrudnienia w ściąganiu dłużników, odbierając m.in. Radzie Nadzorczej możliwość wykluczenia dłużników ze Spółdzielni.

Aktualnie w naszych zasobach mieszka **12** 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 24.09.2018 r. zaproszono Starostę Międzychodzkiego - Pana Juliana Mazurka, który przedstawił informacje na temat Powiatu Międzychodzkiego, ze szczególnym uwzględnieniem problematyki związanej z funkcjonowaniem szpitala powiatowego, modernizacją dróg, budową mostu na Warcie, szkolnictwa i perspektywami gospodarczymi powiatu.

W dniu 29.10.2018 r. odbyło się posiedzenie Rady Nadzorczej, na które zaproszono Komendanta Powiatowego Policji Pana Sławomira Kaczmarka.

Omówił sprawy szeroko pojętego bezpieczeństwa drogowego w Międzychodziei powiecie, cyberprzestępczości jako nowej formy przestępstw, krajowej mapy zagrożeń bezpieczeństwa oraz szczegółowo odpowiadał na pytania członków Rady Nadzorczej.

Na posiedzeniu Rady w dniu 28.01.2019 r. Rada zaprosiła nowego Starostę Międzychodzkiego Pana Rafała Litke, który przedstawił swoje plany i zamierzenia dotyczące powiatu Międzychodzkiego.

Na posiedzenie w dniu 25.02.2019 r. został zaproszony Burmistrz Miasta i Gminy Międzychód - Pan Krzysztof Wolny. Omówił m.in. przebieg prac nad zmianami planu zagospodarowania przestrzennego Gminy, w tym należącej do Spółdzielni działki na ul. św. Jana Pawła II. Przedstawił także sytuację gospodarczą w naszym mieście i plany rozwojowe gminy a także problemy dotyczące utrzymania czystości, porządku i bezpieczeństwa a następnie odpowiadał na pytania zadawane przez członków Rady.

W dniu 29.04.2019 r. Rada zaprosiła Prezesa Spółki MPEC Pana Szymona Prokopczyka. Przedstawił on bieżącą sytuację ekonomiczną spółki oraz plany inwestycyjne na najbliższy okres, poinformował też o przyczynach podwyżek cen za ciepło i ciepłą wodę, związanych ze znacznymi podwyżkami cen mialu węglowego i gazu.

Każdego roku Komisja Rewizyjna Rady Nadzorczej, a potem też cała Rada staje przed problemem ustalenia wysokości nowych opłat eksploatacyjnych. Rosną bowiem niemal corocznie opłaty za media, rosną podatki i opłaty lokalne, rosną też koszty bieżącego utrzymania naszych, starzejących się zasobów i inwestycje z tym związane.

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 środków finansowych nie opóźniały się terminy rozpoczęcia i zakończenia prac modernizacyjnych i planowanych remontów.

Komisja Rewizyjna odbyła w omawianym okresie 4 posiedzenia, natomiast Komisja Techniczna odbyła spotkań 8.

Mając na uwadze całokształt działań podejmowanych w minionym okresie oraz w miarę dobrą sytuację finansową Spółdzielni, Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła pracę Zarządu i jednogłośnie Uchwałą Nr **1/2019 z dnia 25 marca 2019 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 2018 r.**
- **udzielenie absolutorium Członkom Zarządu Spółdzielni.**

Członkowie Rady Nadzorczej:

1.

2.

3.

4.

5.

6.

7.

8.

9.

10.

Międzychód, 29.04.2019 r.

Załącznik do sprawozdania Rady Nadzorczej:

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym podjęła następujące uchwały:

- *Uchwała Nr 9/2018 w sprawie odpisu na fundusz remontowy lokali mieszkalnych (Daszyńskiego 23).*
- *Uchwała Nr 10/2018 w sprawie odpisu na fundusz remontowy lokali mieszkalnych.*
- *Uchwała nr 11/2018 w sprawie opłaty za lokale użytkowe.*
- *Uchwała Nr 12/2018 w sprawie opłaty za dzierżawę gruntu.*
- *Uchwała Nr 13/2018 w sprawie opłaty za najem garaży.*
- *Uchwała Nr 14/2018 w sprawie obciążenia nieruchomości służebnością gruntową.*
- *Uchwała Nr 1/2019 w sprawie wstępnego zatwierdzenia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok.*
- *Uchwała Nr 2/2019 w sprawie zatwierdzenia planu finansowo - gospodarczego na 2019 rok.*
- *Uchwała Nr 3/2019 w sprawie opłaty czynszowej.*
- *Uchwała Nr 4/2019 w sprawie opłaty za gaz.*
- *Uchwała Nr 5/2019 w sprawie uchwalenia Regulaminu przeprowadzania przetargu na ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego.*
- *Uchwała Nr 6/2019 w sprawie przeprowadzenia lustracji Spółdzielni.*
- *Uchwała Nr 7/2019 w sprawie zatwierdzenia planu potrzeb remontowych na 2019 r.*
- *Uchwała Nr 8/2019 w sprawie uchwalenia Regulaminu tworzenia i gospodarowania funduszem remontowym.*
- *Uchwała Nr 9/2019 w sprawie uchwalenia Regulaminu rozliczeń finansowych z tytułu wkładów mieszkaniowych i budowlanych.*

Międzychód, 24.05.2019 r.