

SRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W ZGORZELCU ZA ROK 2015.

Rada Nadzorcza pełni swoją funkcję zgodnie z kompetencjami zawartymi w prawie spółdzielczym, ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz aktach wewnętrznych takich jak statut i regulaminy.

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Zgorzelcu pełni funkcje nadzorcze oraz kontrolne. W ramach tych funkcji, zgodnie ze Statutem Spółdzielni oraz Regulaminem Rady, zatwierdza schemat organizacyjny, regulaminy, plany i sprawozdania z działalności Spółdzielni oraz sprawuje bieżącą kontrolę działań Spółdzielni.

Sprawozdanie zawiera następujące informacje:

- I. Informacje dotyczące składu Rady i jej Komisji.
- II. Działalność Rady w roku 2015.
- III. Informacja w sprawie prac nad przekształceniami własnościowymi w SM Zgorzelec.
- IV. Informacja z kontroli przeprowadzonych w Spółdzielni w roku 2015.
- V. Informacje końcowe.

I. Informacje dotyczące składu Rady i jej Komisji .

Obecna Rada Nadzorcza została wybrana na Walnym Zgromadzeniu Członków naszej Spółdzielni w 2014 roku na 3 – letnią kadencję i ukonstytuowała się następująco:

L.p.	Nazwisko i imię	Funkcja pełniona w Radzie
1	BARTCZAK SYLWIA	Członek komisji rewizyjnej
2	BUJAK JERZY	Członek komisji gzm
3	CZAJKOWSKI JAN	Członek komisji gzm
4	JAROSZEWSKA BARBARA	Członek komisji gzm
5	KAUFELD JERZY	Z-ca Przewodniczącego Rady Przewodniczący komisji inwestycyjnej
6	KŁUSEK BOŻENA	Członek komisji rewizyjnej
7	LESZCZYŃSKI ALFONS	Przewodniczący Rady Przewodniczący komisji gzm
8	ŁYCZKOWSKI STANISŁAW	Członek komisji inwestycyjnej

9	PFLOEGEL WOJCIECH	Członek komisji inwestycyjnej
10	STANKIEWICZ TERESA	Sekretarz Rady Członek komisji rewizyjnej
11	SZPAŁA ZYGMUNT	Członek komisji inwestycyjnej
12	ŻURAWSKI JAN	Przewodniczący komisji rewizyjnej

II. Działalność Rady w roku 2015.

W okresie od 01.01.2015 roku do 31.12.2015 roku Rada odbyła 11 posiedzeń, na których podjęto 32 uchwały.

Głównymi zagadnieniami, którymi zajmowała się Rada Nadzorcza były:

- analiza i ocena kosztów i przychodów Spółdzielni,
- ocena sprawozdań finansowych Spółdzielni,
- analiza i monitorowanie zadłużenia we wnoszeniu opłat eksploatacyjnych,
- analiza potrzeb remontowych i zatwierdzanie planu remontów,
- analiza stanu zasobów poprzez wiosenne i jesienne przeglądy,
- analiza i kontrola bieżąca realizacji planu remontów,
- zatwierdzanie regulaminów obowiązujących w Spółdzielni,
- rozpatrywanie wniosków i uwag oraz odwołań dotyczących działania Zarządu Spółdzielni,
- rozpatrywanie wniosków Zarządu o wykreślenie z rejestru członków.

Prace Rady były poprzedzane również posiedzeniami komisji, które dokonywały analizy i oceny poszczególnych spraw oraz przygotowywały propozycje wniosków, zaleceń i opinii, prezentowanych podczas posiedzeń Rady Nadzorczej. Należy podkreślić, że prace Komisji, wyraźnie wpływały na poziom merytoryczno-organizacyjny oraz wyniki prowadzonych prac przez Radę Nadzorczą.

Prace 3 komisji Rady w roku 2015 przedstawiały się następująco:

Komisja rewizyjna .

Komisja rewizyjna w roku 2015 odbyła 4 posiedzenia, na których zajmowała się sprawami finansowymi Spółdzielni, a w szczególności analizowała:

- założenia planu wpływów i wydatków Spółdzielni,
- zadłużenia lokatorów,
- wynik finansowy Spółdzielni,
- stawki opłat,
- regulaminy.

W roku 2015 komisja przeprowadziła badanie sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2014 rok. Na tę okoliczność sporządziła protokół w którym zostały zawarte najistotniejsze dane i opinie z przeprowadzonego badania.

Komisja stwierdziła , że sprawozdanie z działalności jest kompletne w rozumieniu art. 42 ust.2 ustawy o rachunkowości, a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.

Komisja inwestycyjna .

W związku z tym, że Spółdzielnia nie prowadziła w roku 2015 żadnych inwestycji, posiedzenia komisji nie odbywały się.

Komisja gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Komisja gospodarki zasobami mieszkaniowymi w roku 2015 odbyła 7 posiedzeń , na których zajmowała się przede wszystkim stanem utrzymania zasobów spółdzielczych oraz realizacją planu remontów.

Komisja zgodnie ze swoimi kompetencjami zajmowała się również analizą stawek opłat ustalanych w oparciu o kalkulacje.

Rozpatrywała również pisma lokatorów i przedstawiała wnioski na posiedzeniach Rady Nadzorczej. Przedkładała Radzie wyniki z przeprowadzonych kompleksowych przeglądów zasobów, które odbywały się wiosną i jesienią 2015 roku. Zgodnie ze swoimi kompetencjami komisja gzm opiniowała plan remontów zasobów mieszkaniowych, a także sposób jego realizacji.

III. Informacja w sprawie prac nad przekształceniami własnościowymi w SM Zgorzelec.

W roku 2015 nie dokonano przekształcenia prawa wieczystego użytkowania gruntów w prawo własności.

Zgodnie z decyzją mieszkańców w Spółdzielni są trzy nieruchomości mieszkaniowe na których posiadamy prawo wieczystego użytkowania, tj.:

1/ ul. Konarskiego 8 w Zgorzelcu

2/ ul. Iwaszkiewicza 23-31 w Zgorzelcu

3/ ul. Iwaszkiewicza 33 w Zgorzelcu

W roku 2015 w dalszym ciągu ustanawiano na wniosek członków Spółdzielni prawa odrębnych własności lokali. W okresie od 01.01.2015 do 31.12.2015 dokonano 22 przekształcenia lokali w prawo odrębnej własności.

Zestawienie poniżej obejmuje wszystkie przekształcenia lokali dokonane w Spółdzielni według stanu na dzień

31 grudnia 2015 r.

Lp.	Nieruchomość	Ilość mieszk./ lokali	Ilość podpisanych aktów notarialnych – ustanowienie odrębnej własności- w wyniku przeniesienia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu w prawo odrębnej własności	Ilość podpisanych aktów notarialnych – ustanowienie odrębnej własności – w wyniku przekształcenia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego w prawo odrębnej własności	Ilość Podpisanych aktów notarialnych NAJEM
1	2	3	4	5	6
1.	Nieruchomość Nr 1 ul. B. Chrobrego 1, 3, 5 w Zgorzelcu	45	12	6	
2.	Nieruchomość Nr 2 ul. Konarskiego 1-2, 3-4 w Zgorzelcu lokale użytkowe	189 3	41 0	26 0	
3.	Nieruchomość Nr 3 ul. Konarskiego w Zgorzelcu <u>GARAŻE od nr 1 do nr 32</u> lokale użytkowe	33 2	0 1	0 0	
4.	Nieruchomość Nr 4 ul. Konarskiego 5a w Zgorzelcu lokale użytkowe	4	1	0	
5.	Nieruchomość Nr 5 ul. Konarskiego 5 – 6 w Zgorzelcu	55	12	7	
6.	Nieruchomość Nr 8 ul. Konarskiego 8 w Zgorzelcu	22	9	7	2
7.	Nieruchomość nr 9 ul. Warszawska 22-24, 26-28 w Zgorzelcu lokale użytkowe	110 2	30 0	16 0	
8.	Nieruchomość nr 13 ul. Łużycka 28a, 28b, 28c w Zgorzelcu lokale użytkowe	29 2	8 2	6 0	
9.	Nieruchomość nr 14 ul. Łużycka 28 d w Zgorzelcu lokal użytkowy	1	1	0	
10.	Nieruchomość nr 15 ul. Traugutta 1 – 2 w Zgorzelcu lokale użytkowe	18 1	7 1	2 0	
11.	Nieruchomość nr 16 ul. Batorego 1	20	5	7	

	w Zgorzelcu lokal użytkowy	1	0	0	
12.	Nieruchomość nr 18 ul. Batorego 3 w Zgorzelcu lokal użytkowy	20 1	4 1	14 0	
13.	Nieruchomość nr 19 ul. Batorego 5 w Zgorzelcu lokal użytkowy	20 1	3 0	6 0	
14.	Nieruchomość nr 22 ul. Boh. II AWP 10 c, 10 d, 10 e w Zgorzelcu lokal użytkowy	48 1	7 0	0 0	
15.	Nieruchomość nr 23 ul. Kościuszki 18, 20, 22 w Zgorzelcu	29	9	0	
16.	Nieruchomość nr 24 ul. Kościuszki 24a, 24b, 24c, 24d, 24e w Zgorzelcu lokale użytkowe	48 7	13 4	0 0	
17.	Nieruchomość nr 27 ul. Kościuszki 55, 57, 59, 61 w Zgorzelcu	132	25	23	
18.	Nieruchomość nr 29 ul. Lubańska 27a, 28, 29, 30, 31, 32 w Zgorzelcu lokal użytkowy	89 1	40 0	11 0	
19.	Nieruchomość nr 30 ul. Lubańska 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 51a w Zgorzelcu	73	27	12	
20.	Nieruchomość nr 31 ul. Norwida 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 w Zgorzelcu lokale użytkowe	179 2	38 1	26 0	
21.	Nieruchomość nr 32 ul. Prusa 7, 9, 11, 13, 15 w Zgorzelcu	50	14	6	
22.	Nieruchomość nr 33 ul. Wyspiańskiego 1a, 1b, 1c w Zgorzelcu lokale użytkowe	44 1	10 0	13 0	
23.	Nieruchomość nr 34 ul. Wyspiańskiego 2 w Zgorzelcu	33	6	5	
24.	Nieruchomość nr 35 ul. Wyspiańskiego 6 w Zgorzelcu	33	4	7	1

25.	Nieruchomość nr 36 ul. Wyspiańskiego 11, 13, 15, 17, 19 w Zgorzelcu lokale użytkowe	73 6	9 0	10 0	
26.	Nieruchomość nr 37 ul. Wyspiańskiego 47, 49, 51, 53, 55, 57, 59, 61 w Zgorzelcu lokale użytkowe	175 12	40 2	52 0	
27.	Nieruchomość nr 41 ul. Wyspiańskiego 63, 65, 67, 69, 71, 73, 75 w Zgorzelcu lokale użytkowe	141 4	44 0	40 0	
28.	Nieruchomość nr 42 ul. Wyspiańskiego 63c, 63d/1, 63d/2 w Zgorzelcu garaż nr 1 i 2	3 2	0 0	0 0	
29.	Nieruchomość nr 50 ul. Iwaszkiewicza 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14 w Zgorzelcu lokale użytkowe	49 8	29 3	6 0	
30.	Nieruchomość nr 51 ul. Iwaszkiewicza 16, 18, 20, 20a, 22, 22b, 24, 24a, 24b, 26, 28, 30, 32 w Zgorzelcu lokale użytkowe	83 2	20 0	20 0	
31.	Nieruchomość nr 52 ul. Iwaszkiewicza 34, 36, 38, 40, 42, 44, 46, 46a w Zgorzelcu	76	21	0	
32.	Nieruchomość nr 53 ul. Iwaszkiewicza 48, 50, 52, 54 w Zgorzelcu lokale użytkowe	42 1	10 0	15 0	
33.	Nieruchomość nr 54 ul. Iwaszkiewicza w Zgorzelcu GARAŻE od nr 1 do 88	88	0	0	
34.	Nieruchomość nr 56 ul. Iwaszkiewicza 9, 11, 13 w Zgorzelcu	24	5	0	
35.	Nieruchomość nr 57 ul. Iwaszkiewicza 15, 17, 19, 21 w Zgorzelcu lokale użytkowe	47 8	22 0	0 0	
36.	Nieruchomość nr 58 ul. Iwaszkiewicza 23, 25, 27, 29, 31 w Zgorzelcu lokale użytkowe	25 8	1 0	0 0	
37.	Nieruchomość nr 60 ul. Iwaszkiewicza 33 w Zgorzelcu GARAŻE	8	0	0	

38.	Nieruchomość nr 64 Jerzmanki 22c-d, 22e-f	24	3	0	
39.	Nieruchomość nr 65 ul. Świerczewskiego 28, 30, 30a, 32, 32a, 34, 34a lokale użytkowe ul. Traugutta 14 ul. 8-ej DWP 17 w Pieńsku	81 3 20 20	23 1 6 5	20 0 7 5	
40.	Nieruchomość nr 66 ul. Świerczewskiego 41, 41a, 41b, 41c, 41d, 41e w Pieńsku	60	11	22	
41.	Nieruchomość nr 67 ul. Partyzantów 1, 1a, 1b, 3, 3a, 3b w Pieńsku lokale użytkowe	70 2	6 0	30 0	
42.	Nieruchomość nr 70 ul. Szkolna 2a, 2b w Pieńsku lokale użytkowe	30 1	2 0	0 0	
43.	Nieruchomość nr 71 ul. Traugutta w Zgorzelcu <u>GARAŻE od nr 1 do nr 12</u>	12	1	0	
44.	Nieruchomość nr 73 ul. Iwaskiewicza w Zgorzelcu <u>GARAŻE od nr 1 do 6</u> lokal użytkowy	6 1	1 0	0 0	
45.	Nieruchomość nr 74 ul. Kościuszki w Pieńsku <u>GARAŻE od nr 1 do 11</u>	11	0	0	
46.	Nieruchomość nr 76 ul. Wyspiańskiego 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33 w Zgorzelcu	105	21	23	
47.	Nieruchomość nr 77 ul. Wyspiańskiego 35, 37, 39, 41, 43, 45 w Zgorzelcu lokale użytkowe	89 1	25 1	12 0	
	Razem wg. stanu na 2015 w tym: mieszkania lokale użytkowe garaże	2.770 2.520 90 160	648 627 19 2	462	3

IV. Informacja z kontroli przeprowadzonych w Spółdzielni w roku 2015.

W roku 2015 przeprowadzono 2 kontrole.

1. W dniach 05.- 06.02.2015 roku kontrolę przeprowadziła Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Zgorzelcu.

Zakres kontroli:

Przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych w części wspólnej budynku mieszkalnego wielorodzinnego przy ul. Wyspiańskiego 23 w Zgorzelcu.

Zalecenia pokontrolne:

Zaleceń nie wydano.

2. W dniu 12.06.2015 roku kontrolę przeprowadziło PKO .

Zakres kontroli:

1. Sprawdzenie prawidłowości prowadzenia przez Spółdzielnię ewidencji analitycznej zadłużenia z tytułu kredytu i skapitalizowanych odsetek oraz z tytułu przejściowego wykupienia odsetek od kredytu i ich oprocentowania przypadającego na poszczególne lokale mieszkalne.

Zalecenia pokontrolne:

Zaleceń nie wydano.

VI. Informacje końcowe.**Szanowni Państwo.**

Praca Rady Nadzorczej przebiegała zgodnie z uchwalonym Planem pracy Rady na rok 2015, poszerzanym i uzupełnianym o sprawy wpływające do Rady oraz wynikające z bieżących potrzeb. Rozpatrywanie spraw, zależnie od ich specyfiki kończyło się podjęciem uchwał bądź zapisem w protokole w formie zalecenia lub wniosku.

W roku 2015 najważniejszymi sprawami, którym Rada poświęciła najwięcej uwagi i czasu , były:

- sytuacja ekonomiczna Spółdzielni, a w szczególności bieżące monitorowanie działalności w zakresie windykacji należności wraz z analizą osiągniętych przez Spółdzielnię wyników finansowych oraz płynności finansowej, a także
- realizacja Planu remontowego uchwalonego na 2015 rok.

Rada Nadzorcza była na bieżąco informowana o aktualnej sytuacji finansowej Spółdzielni i zadłużeniach mieszkańców.

Członkowie Zarządu oraz pracownicy referowali przygotowane materiały, sprawozdania, informacje i dane dotyczące całokształtu działalności Spółdzielni

zarówno podczas posiedzeń Rady Nadzorczej, jak i komisji Rady, które sprawy te analizowały wydając stosowne opinie. Podsumowując pragniemy podziękować za współpracę wszystkim członkom i mieszkańcom zasobów spółdzielczych, którzy swoją aktywnością przyczyniają się do należytego utrzymania majątku spółdzielczego . Uwzględniając całokształt działalności Zarządu, a przede wszystkim stabilną sytuację gospodarczo – finansową Spółdzielni wnioskujemy do Walnego Zgromadzenia o przyjęcie Sprawozdania z działalności oraz udzielenie absolutorium członkom Zarządu za rok 2015.

Z poważaniem

Rada Nadzorcza