

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie za 2015 rok

Rada Nadzorcza w obecnym 9 osobowym składzie została wybrana na 3 letnią kadencję w czerwcu 2013 roku.

Przewodniczącym Rady jest Kazimierz Szostak, Zastępcą Przewodniczącego Romuald Zgrzywa a Sekretarzem Anna Zmarzlik. Pomocniczymi organami Rady są Prezydium i trzy komisje problemowe, tj. Rewizyjna (z Przewodniczącym Leszkiem Nowińskim), Skarg i Wniosków (z Przewodniczącym Iwoną Trelą) i Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi (z Przewodniczącym Anną Zmarzlik).

Na początku kadencji obecnej Rady (wrzesień 2013) jej członkowie zostali przeszkoleni z zakresu swych kompetencji, a więc obowiązków wobec członków Spółdzielni.

Rada Nadzorcza wypełniając funkcje nadzoru i kontroli nad działalnością Spółdzielni dokonywała okresowych analiz realizacji zadań gospodarczych Spółdzielni ze szczególnym uwzględnieniem kosztów eksploatacyjnych i wydatków remontowych. Analiza dokonywana była pod kątem zmniejszenia kosztów eksploatacyjnych a zwiększenia zakresu remontów. Działania te wynikają ze statutowych zapisów, iż Rada działa w interesie zarówno Spółdzielni jako całości, jak również członków, których jesteśmy reprezentantami.

W 2015 roku Rada odbyła 10 spotkań i podjęła 17 uchwał, natomiast w okresie kadencji było to ogółem 30 spotkań i 58 uchwał, w tym między innymi w sprawach:

- ⑩ zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
- ⑩ zmian w opłatach za mieszkania
- ⑩ przyjęcia planu remontów i ustalenia odpisu na fundusz remontowy
- ⑩ ustalenia opłat za mieszkania zajmowane przez właścicieli nie będących członkami
- ⑩ przyjęcia bilansu Spółdzielni za każdy rok
- ⑩ przyjęcia planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni na poszczególne lata
- ⑩ zatwierdzenia struktury organizacyjnej na poszczególne lata
- ⑩ upoważnienia Zarządu do wszczęcia egzekucji z nieruchomości mieszkaniowej celem pokrycia zaległych opłat czynszowych
- ⑩ sposobu rozliczenia niebilansującej się wody
- ⑩ wykluczeń członków
- ⑩ wyrażenia zgody na przystąpienie Spółdzielni do klastra celem zwiększenia skuteczności skupionych podmiotów w pozyskiwaniu środków unijnych

Członkowie Prezydium, najczęściej przewodniczący spotykali się z członkami Spółdzielni w sprawach osobistych. Nie było to rozpatrywanie skarg, lecz wyjaśnianie wątpliwości, zapytań, jak rozwiązać istniejący problem. Jest to pozytywny objaw współpracy między Spółdzielnią a jej członkami. Świadczy to o zaufaniu do Rady jako reprezentantów członków. Nie było przypadku, aby Prezydium czy Rada odmówiła spotkania. Następnie Prezydium Rady przedstawiało do wiadomości i akceptacji całej Rady omówiony wcześniej z mieszkańcem problem. Szanując ustawę o ochronie danych osobowych nie podajemy, których osób dotyczyły, zwłaszcza, że często są to sytuacje bardzo osobiste.

Podczas 3-letniej kadencji Rada spotkała się z Burmistrzem Miasta i Gminy Staszów poprzedniej kadencji Panem Romualdem Garczewskim i obecnym Burmistrzem Panem Leszkiem Kopciem, jak również z przedstawicielami Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej. Tematem spotkań było omówienie współpracy Zarządu Spółdzielni z Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej i Gminą w sprawie wody i wywozu śmieci oraz dokonania zamiany gruntów będących w wieczystym użytkowaniu Spółdzielni na tereny potrzebne Spółdzielni, a będące własnością Gminy.

Oprócz powyższego Rada współpracowała z Zarządem przy tworzeniu projektu zmian Statutu. W 2015 roku Walne Zgromadzenie zaakceptowało proponowane zmiany, a jedna z nich wprowadziła całkiem nowy zapis odnośnie składu przyszłej Rady, tj. że poszczególnym częściom Walnego Zgromadzenia przysługują po trzy mandaty członków Rady Nadzorczej.

Wiele uwagi poświęcono windykacji należności z tytułu czynszów i kredytów mieszkaniowych. Postępowanie windykacyjne prowadzone jest w Spółdzielni prawidłowo i konsekwentnie, dzięki czemu zadłużenie utrzymuje się na podobnym poziomie. Także dzięki działaniu Rady, polegającym na prowadzeniu rozmów z dłużnikami przed wykluczeniem z członkostwa i doprowadzaniem do podpisania ugody co do spłaty długu udało się odzyskać zaległe kwoty i uchronić członków zalegających z opłatami przed utratą mieszkania.

Decyzje o wykluczeniu z członkostwa Spółdzielni poprzedzone były wnikliwymi badaniami przyczyn powstałych zaległości. W wielu przypadkach nieterminowe wnoszenie opłat spowodowane było sytuacjami losowymi, głównie z powodu utraty pracy i pogorszeniem w związku z tym sytuacji materialnej rodzin. Niekiedy natomiast możliwość utraty członkostwa była czynnikiem mobilizującym do uregulowania zaległości. W 2013 r. decyzją Rady Nadzorczej z członkostwa wykluczono dwie osoby, w 2014 r. trzy osoby, w 2015 r. 1 osobę.

Kolejny temat który corocznie występował na posiedzeniach Rady to niebilansująca się woda. Pomimo zabiegów jak wymiana wodomierzy, sprawdzanie funkcjonowania wodomierzy na dojeściach do budynków i radiowy odczyt stanów wodomierzy mieszkaniowych sprawa różnicy pomiędzy sumą wskazań wodomierzy głównych zainstalowanych na wejściach do budynków a sumą wskazań wszystkich wodomierzy mieszkaniowych nadal pozostaje problemem nie tylko w naszej Spółdzielni, ale w całym kraju.

Uchwałą nr 5 z 24 II 2016 r. Rada zatwierdzając Aneks do „Regulaminu Rozliczania Kosztów Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi” zmieniła jednocześnie sposób opłat za niebilansującą się wodę. Jako podstawę rozliczeń przyjęto ilość m³ zużytej wody w mieszkaniu, a nie jak dotychczas ilość osób zamieszkałych w danym budynku.

Wiele kontrowersji wśród mieszkańców jednej nieruchomości obejmującej budynki przy ul. Konstytucji 3 Maja budził podział środków z nadwyżki bilansowej za 2013 r. na zwiększenie funduszu remontowego.

Zarząd zorganizował na ten temat spotkanie z mieszkańcami nieruchomości .

Rada z przykrością stwierdza, że na tak ważne, decydujące o planowanych remontach zebranie przyszła garstka ludzi, których głos nie może być decydującym w tak ważnej dla całej posesji sprawie. Mieszkańcy tej nieruchomości zdecydowali że wypowiedzą się w tej sprawie w formie pisemnej ankiety.

Nadal tematem, któremu Rada poświęca dużo uwagi ze względu na ilość podań pisanych przez mieszkańców jest wymiana stolarki okiennej i zwroty za stolarkę wymienioną we własnym zakresie. Sprawę wymiany stolarki chcemy zakończyć do końca 2016 r. Do końca marca były przyjmowane podania wraz z fakturą od członków o zwrot środków za wymianę okien we własnym zakresie.

Kończąc kadencję pragniemy poinformować, że sytuacja gospodarczo - finansowa Spółdzielni jest bardzo dobra. Zarządzanie Spółdzielnią jest sprawne, a prowadzone kontrole zewnętrzne, (*lustracja pełna Spółdzielni wraz z rozszerzoną częścią finansową przeprowadzona w 2016 roku przez Małopolski Związek Rewizyjny*) oraz badania sprawozdania finansowego przeprowadzone przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej niezmiennie dowodzą, że zarządzanie i gospodarowanie funduszami Spółdzielni jest prawidłowe i nie budzi zastrzeżeń.

Rada Nadzorcza doceniając dobrą pracę Zarządu wnioskuje o udzielenie absolutorium za 2015 rok członkom obecnego Zarządu Spółdzielni.