

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie za 2011 rok

I. Część ogólna.

Rada Nadzorcza wybrana została na 3 letnią kadencję w wyborach podczas obrad Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia III częściowego, odbytych w dniach: 10, 15 i 17 czerwca 2010 roku.

Skład 9 osobowej Rady przedstawia się następująco:

L. p.	Nazwisko, imię	Prezydium	Komisja Rewizyjna	Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi	Komisja Skarg i Wniosków
1	Iskra Andrzej		Tak		
2	Krauze Jerzy			Tak	
3	Mąka Dorota	z-ca P-cego RN	Tak		
4	Orłowski Stefan	Sekretarz RN			Tak
5	Rożek Zdzisław	P-cy Komisji Rewizyjnej	Tak, p-cy		
6	Sikora Maciej			Tak, p-cy	
7	Wawrylak Andrzej	P-cy RN			Tak
8	Wojciechowski Bonifacy				Tak, p-cy
9	Zmarzlik Anna			Tak	

21 i 22 stycznia 2011 członkowie Rady zostali przeszkoleni z zakresu aktualnie obowiązującego prawa spółdzielczego, praw i obowiązków wynikających ze Statutu Spółdzielni i odpowiedzialności prawnej za bycie członkiem Rady. Szkolenie przeprowadzili członkowie Małopolskiego Związku Rewizyjnego Spółdzielni Mieszkaniowych.

Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej w 2011 roku:

- zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni
- ustalenie opłat za mieszkania od osób nie będących członkami Spółdzielni
- przyjęcie planów remontów i ustalenie wysokości odpisów na fundusz remontowy
- przyjęcie planu gospodarczo-finansowego
- rozliczenie niebilansującej się wody
- legalizacja wodomierzy
- ocena realizacji wniosków z Walnego Zgromadzenia członków

- monitorowanie windykacji zaległości czynszowych
- wykluczanie z członkostwa
- ocena bilansu rocznego
- rozpatrywanie podań dotyczących stolarki okiennej
- kontynuacja wydawania Kuriera Domowego
- uruchomienie strony internetowej
- informacja z działalności Komisji GZM

Posiedzenia Rady Nadzorczej odbywają się co miesiąc, z wyłączeniem lipca i sierpnia. Uczestniczą w nich Prezesi Spółdzielni, księgowe i inni pracownicy, w zależności od tematyki, aby mogli udzielić szczegółowych informacji i wyjaśnień.

Niekiedy (w zależności od potrzeby) przed posiedzeniem zbiera się Prezydium Rady Nadzorczej.

W okresie sprawozdawczym Rada odbyła 10 posiedzeń i podjęto na nich 23 uchwały. Każda uchwała była poprzedzona ożywioną dyskusją umożliwiającą jej ostateczne sformułowanie przed przegłosowaniem i przyjęciem do realizacji. Prezydium Rady Nadzorczej pełni dyżury w siedzibie Spółdzielni w każdy poniedziałek od godz. 12⁰⁰ do 16⁰⁰ (po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu przez sekretariat Spółdzielni).

I. Część szczegółowa

Rada Nadzorcza w swej działalności zajmuje się realizowaniem zadań zawartych w Statucie Spółdzielni poprzez cykliczne analizowanie wykonywania zadań gospodarczo-finansowych Spółdzielni i cykliczną analizę windykacji czynszów i kredytów, poprzez przyjmowanie założeń do planu gospodarczo-finansowego Spółdzielni, zatwierdzanie planu remontów i konserwacji, zatwierdzanie planu i struktury organizacyjnej Spółdzielni, ustalanie opłat, rozpatrywanie wniosków o wykluczenia z członkostwa Spółdzielni, Walnego Zgromadzenia na części, nadzorowanie wykonania uchwał Walnego Zgromadzenia i wniosków polustracyjnych.

Spośród Rady utworzone są trzy Komisje, i tak: Komisja Rewizyjna zajmuje się głównie badaniem bilansu oraz analizą założeń do planu gospodarczo – finansowego Spółdzielni; Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi analizuje projekty planów remontów na dany rok , natomiast Komisja Skarg i Wniosków zajmuje się rozwiązywaniem skomplikowanych spraw oraz konfliktów zaistniałych pomiędzy mieszkańcami Spółdzielni

► W 2011 roku Rada zajmowała się wraz z Zarządem tematem wykupu od Gminy na własność gruntów, które Spółdzielnia posiada w wieczystym użytkowaniu. . Gmina mogła udzielić nawet 97 % bonifikaty na wykup, tak więc po stronie nabywcy pozostałaby do uregulowania należność w wysokości 3 % .

Do zrealizowania wykupu konieczne było złożenie przez mieszkańców oświadczenia o wyrażeniu zgody na wszczęcie postępowania przez

Spółdzielnię. Pomimo umieszczenia kilkakrotnie ogłoszeń na klatkach oraz umieszczenia w „Kurierze Domowym” artykułu w sprawie wykupu wraz z drukiem oświadczenia gotowym do wypełnienia zainteresowanie mieszkańców tematem wykupu gruntów było znikome, a na dzień dzisiejszy Ustawa, dająca możliwości wykupu gruntów z zastosowaniem bonifikaty jest nieaktualna.

► w ubiegłym roku w ramach wniosków Rady o szukanie możliwości zmniejszenia ppłat Spółdzielnia ogłosiła przetarg na wywóz odpadów komunalnych. Spośród pięciu ofert wybrano ofertę firmy „PGKiM” ze Staszowa. Ogłoszenie przetargu pozwoliło na zmniejszenie od stycznia 2012 roku opłaty ponoszonej przez mieszkańców za wywóz śmieci o 0,50 zł od osoby na miesiąc, tj. z kwoty 6,16 zł na 5,66 zł.)

Ponadto zawarto z UMiGm w Staszowie ugodę w sprawie wysokości opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów. Dzięki ugodzie Gmina obniżyła wysokość tej opłaty o 8 %.

► Ustawa z dnia 14 czerwca 2007 r. nowelizująca przepisy ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, umożliwiła posiadaczom spółdzielczego prawa do lokalu korzystne nabycie mieszkania na własność. Wielu członków skorzystało z okazji przekształcając spółdzielcze lokatorskie lub własnościowe prawo do lokalu w odrębną własność. Inni nadal mogą to zrobić za przysłowiowe „grosze”. Każdy członek bowiem, który spłaci swoje zobowiązania względem Spółdzielni oraz ureguluje bieżące opłaty za mieszkanie może wystąpić do Zarządu Spółdzielni z wnioskiem o przekształcenie dotychczasowego prawa do lokalu w odrębną własność.

Obowiązek uregulowania wszelkich zobowiązań finansowych wobec Spółdzielni z tytułu kosztów budowy lokalu i zadłużenia za użytkowanie lokalu, które warunkują możliwość ubiegania się o wyodrębnienie lokalu mieszkalnego spowodował u wielu członków wymuszoną likwidację wcześniejszego zadłużenia z środków finansowych uzyskanych z zaciągniętego na ten cel kredytu lub pożyczki, pomijając fakt, że ich sytuacja finansowa może uniemożliwić im równoczesną spłatę kredytu i terminowe regulowanie opłat za mieszkanie.

W Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie liczba wyodrębnionych w ten sposób lokali mieszkalnych wynosiła odpowiednio:

- a/ w roku 2007- **267**,
- b/ w roku 2008- **49**,
- c/ w roku 2009- **88**,
- d/ w roku 2010- **32**,
- e/ w roku 2011- **31**.

Łącznie w latach 2007- 2011 przekształcono w prawo odrębnej własności spółdzielczych lokatorskich i własnościowych praw do lokali mieszkaniowych w liczbie- **467**.

Na dzień 31.12.2011 r. z ogólnej liczby **333** zadłużonych lokali mieszkalnych **78**- to dłużnicy posiadający prawo odrębnej własności do lokali mieszkalnych.

a/ **50** właścicieli mieszkań zalegało za okres 1 m- ca na kwotę- **20.667,06 zł**,

b/ **12** właścicieli mieszkań zalegało za okres 2 m-cy na kwotę- **8.277,78 zł**,

c/ **16** właścicieli mieszkań zalegało za okres 3 m-cy więcej na kwotę- **34.348,55 zł**.

Łączna kwota zaległości czynszowych dotycząca dłużników posiadających prawo odrębnej własności do lokali mieszkalnych na dzień 31.12.2011 r. stanowiła kwotę- **63.293,39 zł** co stanowi **15,8%** łącznego zadłużenia czynszowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie (400.310,86 zł).

► Rada rozwiązuje konflikty sąsiedzkie, które zdarzają się w blokach z różnych powodów. Nie jest intencją ich nagłaśnianie publiczne, ale łagodzimy i rozwiązujemy z udziałem administracji Spółdzielni. Niekiedy są to bardzo prozaiczne, błahe przyczyny, które po konfrontacji zainteresowanych stron i wizji lokalnej zostają wyjaśnione i nieporozumienia przestają istnieć.

Krytyczna ocena działalności Rady Nadzorczej przez członków Spółdzielni nasila się po otrzymaniu kolejnych decyzji czynszowych. Są na nich informacje dotyczące wzrostu kosztów utrzymania Spółdzielni jako całości z powołaniem się na uchwały Rady Nadzorczej.

Adnotacja ta jest dla członków Spółdzielni niezrozumiała i wysoce denerwująca. Zanim taka uchwała zostaje podjęta, poprzedza ją szczegółowa analiza konieczności zmian w opłatach. Działanie takie wynika z postanowień Statutu, iż członek Rady Nadzorczej ponosi odpowiedzialność osobistą wobec Spółdzielni za szkodę wyrządzoną działaniem lub zaniechaniem sprzecznym z prawem lub postanowieniem Statutu Spółdzielni.

Każdy rozpoczynający się rok kalendarzowy zapowiada podwyżkę kosztów wszystkich elementów składowych, na które Spółdzielnia nie ma wpływu. Dotyczy to wzrostu cen wszystkich nośników energii, usług pocztowych, telefonicznych, papieru, wody i odprowadzania ścieków, energii cieplnej, podatku od nieruchomości, przeglądu stanu technicznego budynków, ubezpieczenia budynków które wpływają na zwiększenie kosztów eksploatacji. Znaczna podwyżka dotyczy cen wody, ścieków, podatku od nieruchomości i wszystkich innych składników, które powodują wzrost kosztów administrowania osiedli. Biorąc pod uwagę w/w czynniki Rada podejmuje uchwałę, akceptując uzasadnione wzrosty kosztów.

Powtarzającą się kwestią jest niebilansowanie się wody dostarczanej do mieszkań. Dostawca wody korzysta z obowiązujących państwowych przepisów, iż różnica z dostarczanej wody obciąża mieszkańców danego budynku korzystających z jej dostawy. Żadne argumenty sprzeciwu ze strony odbiorców w budynkach wielorodzinnych nie mają zastosowania.

Reprezentowanie interesów członków, którzy powierzyli nam mandat zaufania nie oznacza, że musimy być w opozycji do poczynań Zarządu Spółdzielni.

Po zbadaniu bilansu, ocenie efektów realizacji zadań na przestrzeni minionego roku Rada Nadzorcza wnioskuje o udzielenie absolutorium za rok 2011 dla członków Zarządu Spółdzielni.

*Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie*