

## Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie za 2014 rok

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Staszowie obraduje w składzie: Kowalczyk Władysław, Krauze Jerzy, Nowiński Leszek, Szostak Kazimierz, Trela Iwona, Wawrylak Andrzej, Wojciechowski Bonifacy, Zgrzywa Romuald, Zmarzlik Anna.

Skład Prezydium : Kazimierz Szostak – Przewodniczący, Romuald Zgrzywa – Zastępca Przewodniczącego, Anna Zmarzlik – Sekretarz, Leszek Nowiński – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej; Komisja Rewizyjna: Nowiński Leszek – Przewodniczący, Andrzej Wawrylak, Władysław Kowalczyk; Komisja ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi: Zmarzlik Anna –Przewodniczący, Jerzy Krauze, Romuald Zgrzywa; Komisja Skarg i Wniosków: Iwona Trela-Przewodniczący, Bonifacy Wojciechowski, Kazimierz Szostak.

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.

Tematyka posiedzeń Rady Nadzorczej:

- 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
- ocena realizacji wniosków z Walnego Zgromadzenia
- monitorowanie windykacji zaległości czynszowych
- wykluczanie i wykreślanie z członkostwa
- ocena bilansu rocznego oraz analiza wykonania planu remontów
- rozpatrywanie podań dotyczących m.in. wymiany stolarki okiennej
- ustalanie zasady zaliczania członków do poszczególnych części Walnego Zgromadzenia
- upoważnienia Zarządu do wszczęcia egzekucji z nieruchomości, tj. prawa odrębnej własności do lokalu mieszkalnego.

W okresie sprawozdawczym Rada odbyła 10 posiedzeń, podczas których podjęła 20 uchwał.

Przewodniczący Rady Nadzorczej pełnił dyżury w siedzibie Spółdzielni w każdy poniedziałek od godz. 12<sup>00</sup>-16<sup>00</sup> (po uprzednim telefonicznym uzgodnieniu przez Sekretariat Spółdzielni).

Rada Nadzorcza szczególną uwagę zwracała na zmniejszenie kosztów eksploatacyjnych, co nie jest łatwe, gdyż część kosztów jest niezależna od Spółdzielni.

Nadal tematem głównym jest stolarka okienna i zwrot pieniędzy za wymianę stolarki dokonaną przez spółdzielców za własne środki.

Ze względu na czasowe przesunięcia środków z funduszu rezerwowego na ważne remonty pozostałe na tym funduszu środki nie pozwalają w dużej mierze na wymianę stolarki i zwroty za stolarkę wymienioną przez mieszkańców.

Pomimo zabiegów jak: wymiana wodomierzy, sprawdzanie funkcjonowania wodomierzy na dojściach do budynków, radiowego odczytu stanów wodomierzy mieszkaniowych pozostaje nierozwiązana sprawa niebilansującej się wody.

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej różnice niebilansującej się wody są rozliczane na osoby zamieszkałe w danym budynku.

Obowiązujące przepisy prawne umożliwiają Przedsiębiorstwu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej obciążenie tą różnicą zarządców nieruchomości (Spółdzielnię) i musimy ponosić koszty tej różnicy.

Rada zajmowała się również tematem sprzedaży przez Spółdzielnię działek na osiedlu „Wschód”, a raczej przeszkodom stawianym przez Gminę w tym zakresie.

Po sprzedaży działek do dyspozycji członków Spółdzielni po odprowadzeniu podatku VAT i podatku dochodowego od osób prawnych pozostałaby kwota 875.800,00 zł.

Na tegorocznym Walnym Zgromadzeniu spółdzielcy podejmowaliby uchwałę na jaki cel przeznaczyć tę kwotę.

Spółdzielnia w kwietniu 2013 roku sprzedała prawo wieczystego użytkowania dwóch działek – pierwszej o nr ewidencyjnych 5921/60 i 5921/62 (za cenę 195.000,00 zł brutto), drugiej o nr ewidencyjnym 5921/64 ( za cenę 1.135.000,00 zł brutto). Niestety Gmina wniosła do sądu pozew o rozwiązanie umowy wieczystego użytkowania tych działek, faktycznie dążąc do ich przejęcia do własnego majątku i tym samym odebrania ich z majątku Spółdzielni, a więc i z majątku wszystkich członków Spółdzielni.

W sprawie przejęcia działek odbyły się sprawy sądowe i obie sprawy Gmina przegrała w I instancji, jednakże pomimo dwóch niekorzystnych wyroków Gmina nadal kontynuuje postępowania.

Jeśli chodzi o pierwszą działkę Gmina wniosła sprawę do Sądu Apelacyjnego w Krakowie, który wydał niekorzystny dla Spółdzielni wyrok. W związku z tym Spółdzielnia wniosła kasację do Sądu Najwyższego i oczekujemy na rozstrzygnięcie sprawy.

Jeśli zaś chodzi o działkę 5921/64 Gmina również wniosła sprawę do Sądu Apelacyjnego w Krakowie i do tej pory czekamy na wydanie orzeczenia.

W ubiegłym roku Rada odbyła spotkania z przedstawicielami Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej oraz ówczesnym Burmistrzem Miasta i Gminy Staszów Panem Romualdem Garczewskim. Na spotkaniach tych poruszane były tematy dotyczące wody i wywozu śmieci, jak również m.in.: braku zapewnienia przez Gminę lokali socjalnych, utrzymywania przez Gminę terenów zielonych wokół budynków Wspólnot Mieszkaniowych, strategii rozwoju Gminy, ubieganiu się o środki unijne na rozwój miasta i gminy,

budowy parkingów, wycinaniu drzew, możliwości rewitalizacji osiedli za środki unijne oraz możliwości wykupu gruntów pod budynkami przez mieszkańców i bonifikacie na ten wykup.

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.

Decyzje o wykluczeniach członków w każdym przypadku podejmowane były po rozmowach z dłużnikami i wnikliwej analizie przyczyn.

W 2014 roku wykluczono z członkostwa Spółdzielni trzy osoby.

Rada podjęła też decyzję o wykreśleniu z członkostwa Spółdzielni trzech osób, gdyż sprzedały one mieszkania i nie złożyły rezygnacji z członkostwa.

Sytuacja gospodarczo-finansowa Spółdzielni jest dobra, a zarządzanie Spółdzielnią jest sprawne.

Bilans Spółdzielni został sporządzony prawidłowo.

Dowodzi to, że zarządzanie i gospodarowanie funduszami Spółdzielni jest prawidłowe i nie budzi zastrzeżeń.

W związku z powyższym Rada wnioskuje o przyjęcie przez Walne Zgromadzenie sprawozdania finansowego za rok 2014 i udzielenie absolutorium członkom Zarządu Panu Januszowi Walczakowi i Adamowi Zielińskiemu.