



Wrocław 03.06.2020 rok

**Sprawozdanie z prac
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedynka”,
za okres od 12.06.2019 do 03.06.2020 roku.**

Zawartość sprawozdania:

- I. Skład Rady Nadzorczej.
- II. Informacja o posiedzeniach Rady.
- III. Informacja o dyżurach Członków Rady.
- IV. Omówienie prac Rady.
- V. Współpraca z Zarządem Spółdzielni.

I. Skład Rady Nadzorczej.

W omawianym okresie Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie osobowym: Przewodniczący Andrzej Szuleszko, Zastępca Przewodniczącego Marek Akerman, Sekretarz Anna Łakomy Ramos, Członkowie: Leonard Błąd i Ryszard Duńkowski.

II. Informacja o posiedzeniach Rady Nadzorczej.

W omawianym okresie Rada spotkała się na 5 posiedzeniach w 2019 roku i na 6 posiedzeniach w 2020 roku, na każdym z nich było wymagane kworum pozwalające na podejmowanie określonych w Statucie działań.

III. Informacja o dyżurach Członków Rady Nadzorczej.

Przed każdym posiedzeniem Rady w okresie którego dotyczy sprawozdanie, jeden z członków pełnił dyżur w siedzibie spółdzielni w godz. od 16 do 17 – tej. Podczas dyżurów nikt członków spółdzielni nie zgłosił się do dyżurującego członka rady. Wszystkie dyżury zostały opisane w „Zeszycie dyżurów”. W związku z pandemią, część dyżurów odbywała się stacjonarnie.

IV. Omówienie prac Rady.

Sprawy członkowskie: Rada na bieżąco zajmowała się wszystkimi sprawami członkowskimi, które kierowane były bezpośrednio do Rady lub trafiały do niej za pośrednictwem Zarządu. Rada była również regularnie informowana przez Zarząd Spółdzielni o sprawach członkowskich leżących w kompetencjach Zarządu.

Sprawy finansowe: jedną z ważniejszych funkcji Rady Nadzorczej jest dbanie o finanse Spółdzielni, dlatego też, Rada na bieżąco informowana była przez członków Zarządu i główną księgową o aktualnych wynikach finansowych Spółdzielni, pozytywnie zaopiniowała przedstawione przez Zarząd bilans za I półrocze i cały rok 2019, przyjmując na swym ostatnim posiedzeniu sprawozdanie finansowe.

Wybrane sprawy, które poruszano na posiedzeniach Rady (częściowo z udziałem członków Zarządu):

1. Omówienie i podjęcie decyzji o dalszej rozpoczęciu współpracy ze Wspólnotą Mieszkaniową przy ul. Białokórniczej we Wrocławiu.
2. Omówienie propozycji Zarządu, dotyczącej czasowego podniesienia stawki na fundusz remontowy w budynku przy ul. Pobożnego - Niemcewicza. Całkowity koszt remontu kapitalnego elewacji + koszty kasetonów reklamowych w budynku przy ul. Pobożnego - Niemcewicza, spowodują na koniec roku stratę finansową. Aby pokryć powyższą stratę i utrzymać odpowiedni poziom wpływu na konto funduszu remontowego budynku, musielibyśmy zmienić czas spłaty zaciągniętego kredytu z obecnych 2 do 10 lat. Zmiana długości spłaty, wiązać się będzie z dużymi kosztami bankowymi, spłata zaciągniętego kredytu w ciągu 2 lat, to szacowany koszt odsetek na poziomie 7.500 zł, spłata w ciągu 10 lat, to szacowany koszt odsetek na poziomie 40.300 zł. Mając na uwadze bardzo dużą różnicę w kosztach obsługi kredytu (około 32.000 zł), Zarząd wystąpił o czasowe podniesienie stawki na fundusz remontowy na okres od 01.01.2020 do 31.12.2021 roku, z 1,20 z ł/m² na 2,00 z ł/m². Rada Nadzorcza po przeprowadzonej dyskusji, uchwałą nr 01/09/RN/SM1/2019, zaakceptowała podniesienie stawki na powyższy okres zamknięty.
3. Omówienie propozycji Zarządu, dotyczącej odwieszenia opłacenia opłat czynszowych dla właścicieli lokali nr 9 i 10 w budynku przy ul. Krzyckiej 88, (lokale, które ucierpiały podczas pożaru). Opłacanie tych opłat, uchwałą Rady Nadzorczej zostało wstrzymane pod koniec ubiegłego roku,

w związku nie możliwością zamieszkiwania w tych lokalach. W sytuacji gdy bez większych problemów, lokale te będą mogły być do końca listopada tego roku wykończone, Rada Nadzorcza przychyliła się do wniosku Zarządu. Rada Nadzorcza uchwałą nr 01/10/RN/SM1/2019 i uchwałą 02/10/RN/SM1/2019 odwiesza niepłacenie opłat czynszowych dla lokali nr 9 i 10 od 1 grudnia tego roku.

4. Omówienie działań jakie podjął Zarząd w temacie odzyskania od właścicieli lokali mieszkalnych i usługowych, kwot nie zapłaconych przez nich opłat z tytułu wywozu odpadów komunalnych. W miesiącu październiku wystawiono wezwania dla 146 osób, na kwotę 55.773,13 zł (w tym: należność główna 42.961,13 zł i odsetki 12.812 zł). Do końca października na konto spółdzielni wpłynęła kwota 24.185,68 zł, od 79 osób. Spółdzielnia prowadzi dalsze działania w celu odzyskania pozostałej należności w wysokości 31.587,45 zł od 67 osób.
5. W grudniu 2019 roku, Zarządu poinformował o konieczności wymiany 4 komputerów z uwagi na to, że obecne komputery wraz z ich oprogramowaniem, będą miały problemy z pracą na systemie firmy Unisoft, na którym pracuje się w spółdzielni. Zarząd wystąpił do Rady o wyrażenie zgody na zakup 4 komputerów stacjonarnych (używanych, poleasingowych) wraz z oprogramowaniem. Radu uchwałą nr 02/12/RN/SM1/2019, wyraziła zgodę na powyższy zakup w styczniu 2020 roku.
6. Na posiedzeniu w dniu 4 stycznia 2020 roku, Mecenas Jerzy Najda omówił działania rządu w ramach pomocy dla przedsiębiorców w ramach tzw. „Tarczy”. Niestety oprócz jednego mechanizmu z mechanizmów pomocowych nie dotyczy spółdzielni mieszkaniowych, konkluzja jest taka, że jak zawsze, rządzący zapominają o istnieniu spółdzielni mieszkaniowych jako o przedsiębiorstwach realnie funkcjonujących na rynku. Wiceprezes Zarządu poinformował, że w ramach „Tarczy” Zarząd złożył wniosek o zmniejszenie o 50%, opłacanych składek na ZUS od wszystkich pracowników i członków R.N.
7. Na posiedzeniu w dniu 3 czerwca, Prezes Zarządu poinformował, że w najbliższej przyszłości konieczne będzie zastanowienie się na przeprowadzeniu modernizacji trzech dźwigów osobowych w budynkach przy ul. Pułaskiego, Szczepińskiej i Grunwaldzkiej. Dla przeprowadzenie szczegółowej kontroli dźwigu w budynku przy ul. Pułaskiego, podpisana

została umowa z Urzędem Dozoru Technicznego, od jej wyników zależeć będą kolejne kroki.

Sprawy związane z infrastrukturą techniczną:

Rada na swych posiedzeniach zapoznawana była z działaniami Zarządu, prowadzonymi w celu ochrony zasobów mieszkalnych Spółdzielni. Informacje dotyczyły zakresów prac i kosztów związanych z naprawami i konserwacją, dokonywanymi przez pracowników spółdzielni i firmy zewnętrzne.

V. Współpraca z Zarządem Spółdzielni.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Rada oceniła na bardzo dobry stopień współpracy z Zarządem Spółdzielni, Rada na bieżąco informowana była o wszystkich działaniach Zarządu i uzyskiwała niezbędne informacje na zadawane pytania.

Rada oceniając pracę Zarządu przychyliła się do wniosku o udzielenie absolutorium Zarządowi za 2019 rok.

Rada Nadzorcza pragnie podziękować wszystkim pracownikom Spółdzielni oraz Zarządowi za owocną współpracę w okresie, którego dotyczy to sprawozdanie.

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

.....