



*Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej
„JEDYNKA”*

*Sprawozdanie z prac Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedynka” we Wrocławiu,
za okres od 03.06.2020 do 01.09.2021 roku.*

W okresie sprawozdawczym (okres od 03.06.2020 do 01.09.2021 roku), którego dotyczy niniejsze sprawozdanie, Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedynka” we Wrocławiu, prowadziła wszystkie swoje prace na podstawie „Ustawy prawo spółdzielcze”, „Statucie Spółdzielni”, „Regulaminie Rady Nadzorczej” oraz pozostałych aktach normujących prace Spółdzielni.

Zgodnie ze Statutem Spółdzielni, do podstawowych działań Rady Nadzorczej należy:

- *nadzór i kontrola nad wszystkimi obszarami działalności Spółdzielni, a w szczególności:*
 - a) *przeprowadzanie badań okresowych sprawozdań Zarządu i sprawozdań finansowych dotyczących kondycji finansowej Spółdzielni,*
 - b) *dokonywanie okresowych ocen wykonywania przez organy Spółdzielni jej zadań gospodarczych ze szczególnym uwzględnieniem przestrzegania przez organy Spółdzielni praw członkowskich,*
 - c) *przeprowadzanie kontroli nad sposobem załatwiania przez Zarząd wniosków organów Spółdzielni i poszczególnych jej członków,*
- *rozpatrywanie odwołań od decyzji Zarządu w ramach postępowania wewnątrzspółdzielczego,*
- *podejmowanie uchwał w sprawie wykluczenia i wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni,*
- *rozpatrywanie skarg na działalność Zarządu,*
- *opiniowanie sprawozdań i projektów uchwał przedkładanych przez Zarząd Walnemu Zgromadzeniu,*
- *składanie Walnemu Zgromadzeniu sprawozdań zawierających w szczególności wyniki kontroli i ocenę sprawozdań finansowych,*
- *podejmowanie uchwał w sprawie nabycia i obciążenia nieruchomości,*
- *przyjęcia w administrację budynków nie stanowiących własności Spółdzielni,*
- *podejmowanie uchwał w sprawie przystąpienia do innych organizacji społecznych i gospodarczych oraz występowania z nich,*
- *uchwalanie zasad rozliczeń kosztów inwestycji na poszczególne lokale oraz zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami Spółdzielni,*
- *podejmowanie uchwał w sprawach czynności prawnych dokonywanych między Spółdzielnią a członkiem Zarządu i reprezentowanie Spółdzielni w tych czynnościach.*

- *współpraca z Kancelarią Prawną obsługującą Spółdzielnię.*

Sprawozdanie obejmuje omówienie:

- I. Składu Rady Nadzorczej.*
- II. Organów Rady Nadzorczej.*
- III. Przedstawienie działań Rady Nadzorczej w omawianym okresie.*
- IV. Przedstawienie i ocena współpracy z Zarządem Spółdzielni.*

I. Skład osobowy Rady Nadzorczej:

- Andrzej Szuleszko, Anna Łakomy-Ramos, Leonard Błąd, Marek Akerman i Ryszard Duńkowski

II. Organy Rady Nadzorczej:

Prezydium:

- Andrzej Szuleszko - Przewodniczący,*
- Marek Akerman - Zastępca Przewodniczącego,*
- Anna Łakomy-Ramos - Sekretarz,*

Komisja Przetargowa:

- Marek Akerman - Przewodniczący,*
- Leonard Błąd - Członek,*
- Ryszard Duńkowski - Członek.*

III. Przedstawienie działań Rady Nadzorczej.

W okresie od 03 czerwca 2020 roku do 01 września 2021 roku, Rada spotkała się na swych cyklicznych posiedzeniach.

Przed każdym posiedzeniem Rady jeden z jej członków pełnił dyżur w siedzibie spółdzielni, łącznie odbyło się 11 dyżurów.

Rada Nadzorcza w omawianym okresie zajmowała się następującymi sprawami dotyczącymi działalności Spółdzielni:

- *Rada na bieżąco informowana była przez Zarząd o stanie zadłużenia poszczególnych Członków w stosunku do Spółdzielni i o działaniach, jakie podejmował Zarząd w celu ich ograniczenia,*
- *Rada cyklicznie oceniała wyniki finansowe Spółdzielni, które to przedstawiane były w formie arkusza przychodów i rozchodów oraz w podziale na poszczególne składniki,*
- *Rada na podstawie kwartalnych sprawozdań z działalności Zarządu oraz sprawozdań i wyników finansowych, oceniała pracę Zarządu Spółdzielni,*
- *Członkowie Rady wraz z Zarządem brali udział w pracach komisji przetargowej, która miała za zadanie wyłanianie wykonawców prac remontowych wykonywanych w budynkach spółdzielni,*
- *Rada na bieżąco zapoznawała się z aktualnymi sprawami związanymi z funkcjonowaniem Spółdzielni,*

- Rada wyraziła zgodę na rozpoczęciu zarządzania nową wspólnotą mieszkaniową Nowe Inspiracja, kompleksu budynków wielorodzinnych z lokalami usługowymi, zlokalizowanym we Wrocławiu przy ul. Architektów (Nowe Żerniki). Kompleks obejmuje ponad 150 lokali mieszkalnych i kilkanaście lokali usługowych. ,
- Na posiedzeniu w dniu 2 września omówiono przedstawioną przez Zarząd sytuację związaną z lokalem nr w budynku przy ul. S. Szarzyńskiego 48. Mieszkająca tam kobieta jest córką właścicielki mieszkania, która zmarła w ubiegłym roku, osoba ta nie ma tytułu prawnego do lokalu i od kilku miesięcy nie płaci czynszu a jej dług urósł do kwoty 5.380 zł. W lokalu dochodzi regularnie do burd i pijackich awantur, o sprawie poinformowany jest dzielnicowy. Zarząd podjął decyzję o skierowaniu sprawy do sądu aby ten przeprowadził podział masy spadkowej po zmarłej właścicielce i jednocześnie skierował inną sprawę dotyczącą nie płacenia czynszu. Zamiarem powyższych działań jest doprowadzenie do licytacji komorniczej, sprzedaż lokalu pozwoli na odzyskanie niepłaconego czynszu i pozbycie się lokatorki, która wraz z osobami jej towarzyszącymi sprostada realne niebezpieczeństwo dla innych mieszkańców tej klatki. Rada poparła w całości wyżej omówione działania,
- Rada zapoznała się informację Zarządu o bieżących pracach prowadzonych w Spółdzielni. W związku z trwającą epidemią, ten rok będzie wyjątkowy pod względem prowadzonych prac remontowych. Z racji obostrzeń sanitarnych skupiono się tylko na wykonywaniu niezbędnych prac wewnątrz budynków, wykonano kilka działań na zewnątrz (w szczególności na dachach). Pomimo wyboru oferenta i wyrażenia zgody przez właścicieli lokali w budynku przy ul. Lompy, na wymianę pionów wodnych i c.o. na przełomie maja i czerwca, prace nie zostały rozpoczęte i zachodzić będzie konieczność zaplanowania ich na początku przyszłego roku. Zarząd ma nadzieję, że w przyszłym roku oprócz budynku przy ul. Lompy, będzie możliwe wykonanie prac związanych z wymianą pionów z izolacją, wymiana poziomów z izolacją i wymianą zaworów MTCV, w innych budynkach Spółdzielni, które wymagają takich prac,
- W dniu 7 października, Wiceprezes Zarządu poinformował Radę o uprawomocnieniu się połączenia S.M. Poligrafia z naszą Spółdzielnią. Wizyta Prezesa Zarządu i naszego radcy prawnego w siedzibie sądu i telekonferencja byłego Prezesa S.M. Poligrafia i Wiceprezesa naszej Spółdzielni z sędzią prowadzącym naszą sprawę, na pewno pomogły w uzyskaniu po ponad roku od złożenia dokumentów, odpowiedniego wpisu. Tym samym 14 września zakończył się proces połączenia,
- Zarząd na posiedzeniu w dniu 9 grudnia przedstawił informacji o:
 - działaniach przeprowadzonych w zasobach Spółdzielni w mijającym roku, omówienie działań podjętych w związku ze świadczeniem pracy przez pracowników Spółdzielni w okresie pandemii,
 - mając na uwadze trwający okres pandemii, Zarząd wstępnie planuje prace remontowe nie w dłuższym okresie niż w I połowie przyszłego roku. Na podstawie opinii sporządzonych przez Inspektora nadzoru robót sanitarnych, planowane jest przeprowadzenia prac związanych wymianą pionów i poziomów na kilka budynków. Kolejne decyzje związane z pracami konserwatorsko-remontowymi, podejmowane będą na bieżąco, na podstawie sytuacji epidemiologicznej,
- Zarządu poinformował o bieżących działaniach związanych z obsługą 3 wspólnot mieszkaniowych, którymi zarządza Spółdzielnia.

- Wspólnota Nowa Inspiracja to wspólnota obsługiwana od końca czerwca tego roku, odbyło się jedno zebranie wspólnoty (korespondencyjne), większość lokali w budynkach należących do wspólnoty została sprzedana i powoli „normalizują się” kontakty z właścicielami lokali, którymi w większości są osoby młode dla których często jest to ich pierwsze własne mieszkanie. Odbyły się do dnia dzisiejszego 2 spotkania z trzyosobowym Zarządem Wspólnoty, wydaje się, że współpraca będzie się układała.

- Wspólnota przy ul. Białoskórniczej, nie stwarza większych problemów, oprócz jednej osoby, która od zawsze kwestionuje wszelkie wyliczenia czynszowe a swoje wpłaty popiera jakimiś wyliczeniami, które nijak się nie mają do stawek zatwierdzonych przez Wspólnotę. Podjęliśmy decyzję, że po wyłonieniu ostatecznego wezwania do zapłaty w lutym przyszłego roku skierujemy sprawę do sądu.

- Wspólnota przy ul. Poświęckiej, zarządzanie nie stwarza większym problemów w dużej mierze dzięki dwuosobowemu Zarządowi, który na bieżąco zgłasza sprawy do załatwienia.

Wszystkie 3 wspólnoty czekają coroczne zebrania, nie podjęto jeszcze decyzji kiedy i w jakiej formie się one odbędą.

IV. Współpraca z Zarządem Spółdzielni

Rada w okresie, którego dotyczy sprawozdanie ocenia bardzo dobrze współpracę ze wszystkimi pracownikami biura Spółdzielni i Zarządem Spółdzielni, tym samym Rada wnioskuje do Walnego Zgromadzenia o udzielenie wszystkim członkom Zarządu absolutorium za 2020 rok.

*Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej „JEDYNKA”*