

SPRAWOZDANIE

z działalności Rady Nadzorczej Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej
w Poznaniu za okres od 1 stycznia 2017r do 31 grudnia 2017r.

.....
I. Wstęp.

Rada Nadzorcza Dębieckiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Poznaniu w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku działała w składzie:

1. Wiesław Banaszak
2. Bożena Dajewska
3. Krzysztof Kempski
4. Robert Mielcarek
5. Piotr Mleczak
6. Piotr Opala
7. Ireneusz Rokicki
8. Jolanta Rydlewska
9. Bogumiła Włodarczyk

Pracami Rady Nadzorczej kierowało 3 osobowe Prezydium
w składzie:

- Bożena Dajewska - przewodnicząca
- Jolanta Rydlewska - z-ca przewodniczącej
- Ireneusz Rokicki - sekretarz

Prezydium zgodnie ze Statutem DSM organizowało pracę Rady Nadzorczej.
W ramach struktury organizacyjnej Rady Nadzorczej pracowały trzy stałe komisje problemowe. Każdy członek Rady Nadzorczej pracował w jednej z wymienionych komisji.

Składy osobowe komisji w 2017 roku przedstawiały się następująco:

Komisja Rewizyjna:

1. Bożena Dajewska - przewodnicząca
2. Jolanta Rydlewska - sekretarz
3. Piotr Mleczak – członek

Komisja Techniczno-Eksploatacyjna:

1. Krzysztof Kempski - przewodniczący
2. Robert Mielcarek - sekretarz
3. Ireneusz Rokicki - członek

Komisja Członkowsko-Mieszkaniowa:

1. Bogumiła Włodarczyk – przewodnicząca
2. Piotr Opala - sekretarz
3. Wiesław Banaszak – członek

Komisje pracowały w oparciu o swoje regulaminy i plan pracy Rady Nadzorczej oraz bieżące zalecenia Rady.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 12 posiedzeń, Prezydium Rady Nadzorczej odbyło również 12 posiedzeń.

W roku 2017 Rada Nadzorcza podjęła ogółem 38 uchwał, spośród których do najważniejszych należy zaliczyć :

- uchwałę o nie badaniu sprawozdania finansowego za rok 2016 przez biegłego rewidenta,
- uchwałę w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za rok 2016,
- uchwałę dotyczącą przyjęcia planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na rok 2017,
- uchwałę w sprawie zatwierdzenia planu remontów na 2017rok,

II. Sprawy finansowe.

Rada Nadzorcza z największą uwagą i starannością wykonywała swoje statutowe obowiązki w odniesieniu do spraw finansowych zarówno do dochodów jak i wydatków ,w tym także finansowania robót remontowych.. Do ważniejszych spraw , którymi Rada Nadzorcza zajmowała się w okresie sprawozdawczym, należy zaliczyć:

- szczegółową analizę bilansu, rachunku zysku i strat oraz ocenę wyników finansowo-gospodarczych naszej Spółdzielni za rok 2016,
- analizowanie przychodów Spółdzielni z wynajmu lokali użytkowych, garaży, miejsc postojowych, gruntów oraz powierzchni reklamowych za rok 2016,
- ocenę realizacji wykonania remontów w zakresie rzeczowym i finansowym wg planu na rok 2016,
- analizowanie i przyjęcie planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na rok 2017 obejmującego plan funduszu wynagrodzeń , kosztów administracyjno – eksploatacyjnych oraz wydatków związanych z realizacją planu remontów,
- analizowanie i opiniowanie wyników finansowych osiągniętych przez Spółdzielnię w poszczególnych kwartałach 2017 roku,
- analizowanie działalności Zarządu DSM w zakresie przekształcania wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności
- analizowanie działalności Zarządu dotyczącego ściągłości zadłużeń czynszowych od mieszkańców oraz użytkowników lokali użytkowych,
- uchwalenie „Regulaminu Samorządu Domowego” oraz „Regulaminu Samorządu Garażowego”

III. Sprawy organizacyjne.

W odniesieniu do zagadnień organizacyjnych Rada Nadzorcza zajmowała się m. innymi następującymi sprawami:

- zatwierdzeniem schematu organizacyjnego Spółdzielni na rok 2017,
- opracowaniem i zatwierdzeniem rocznego planu pracy Rady Nadzorczej uwzględniającego pracę poszczególnych komisji stałych,
- comiesięczne pełnienie dyżurów przez członków Rady w siedzibie Spółdzielni,
- co kwartalna informacja internetowa o pracach wykonanych przez Radę Nadzorczą w poprzednim kwartale,

Członkowie wszystkich Komisji pełnili dyżury w siedzibie DSM z ramienia Rady Nadzorczej zgodnie z zatwierdzonym harmonogramem.

IV. Działalność stałych komisji Rady Nadzorczej.

Zadania ujęte w planie pracy Rady Nadzorczej na rok 2017 realizowały komisje problemowe.

Sprawozdania z działalności tych komisji stanowią integralną część niniejszego opracowania.

1. Sprawozdanie Komisji Rewizyjnej.

Komisja Rewizyjna w okresie sprawozdawczym pracowała w 3 osobowym składzie i odbyła 13 posiedzeń .

Komisja Rewizyjna w roku 2017 zajmowała się m.innymi rozpatrywaniem następujących tematów:

- analizą bilansu, rachunku zysków i strat oraz oceną wyników finansowo-gospodarczych DSM za rok 2016,
- wstępną oceną założeń planu funduszu płac oraz kosztów administracyjno-eksploatacyjnych DSM na 2017 rok.,
- oceną planu finansowo-gospodarczego DSM na rok 2017,
- oceną wyników finansowo-gospodarczych DSM za I kwartał , półrocze i 3 kwartały 2017r,
- analizą finansową funduszu remontowego budynków, lokali użytkowych i garaży oraz funduszu remontowego mienia za rok 2016.
- analizą kosztów eksploatacji budynków mieszkalnych,
- opracowaniem planu pracy Komisji Rewizyjnej na rok 2018.

Wszystkie posiedzenia Komisji Rewizyjnej odbywały się w pełnym składzie osobowym i zaangażowaniu wszystkich członków Komisji.

Powyższe tematy Komisja rozpatrywała w oparciu o materiały opracowane przez Zarząd Spółdzielni oraz wyjaśnienia Prezes DSM i Gł .Księgowej uczestniczących w posiedzeniach Komisji.

2. Sprawozdanie Komisji Członkowsko – Mieszkaniowej.

Komisja pracowała w 3 osobowym składzie i odbyła 11 posiedzeń na których zajmowała się następującymi tematami:

1. Analiza zaległości czynszowych na lokalach mieszkalnych.

W zakresie windykacji zadłużeń czynszowych działania prowadzono w ścisłej współpracy z Zarządem DSM stosując niżej wymienione procedury:

- wysyłanie monitów do dłużników DSM,
- zapraszanie na rozmowę osób zalegających z opłatą czynszu,
- zawieranie przez Zarząd ugód pozasądowych

Komisja zaprosiła 51 osób na rozmowę o sposobie spłaty zadłużenia.

W trakcie prowadzonych rozmów Komisja starała się uzyskać informacje o stanie rodzinnym i finansowym osób zadłużonych, proponując takie rozwiązania jak:

- zawarcie ugody pozasądowej w celu ustalenia wysokości i ilości rat pozwalających na spłacenie zadłużenia,
- zamiany na mniejsze mieszkanie,
- informowanie o możliwości starania się o dodatek mieszkaniowy,

2. Analiza zadłużeń lokali użytkowych i garaży.

Komisja analizując zadłużenia na lokalach użytkowych zaleciła bardziej stanowcze egzekwowanie należności czynszowych przez Spółdzielnię.

Zadłużenie na garażach nie przekracza kwoty kilkuset złotych i jest w pełni ściągalne.

3. Sprawozdanie Komisji Techniczno- Eksploatacyjnej.

W okresie sprawozdawczym Komisja odbyła 14 posiedzeń.

Wszystkie posiedzenia odbywały się w oparciu o opracowane przez Spółdzielnię materiały.

Do ważniejszych tematów, którymi zajmowała się Komisja Techniczno- Eksploatacyjna w roku 2017 należało:

- ocena wykonania remontów w zakresie rzeczowym i finansowym za rok 2016,
- opiniowanie planu remontów i modernizacji w budynkach Spółdzielni na rok 2017,
- analizowanie rejestru zgłaszanych przez członków i mieszkańców DSM awarii, usterek i terminowość ich usuwania.

- sprawdzanie realizacji zaleceń i wniosków pokontrolnych z przeprowadzonej dorocznej kontroli stanu instalacji gazowych oraz przewodów spalinowo -wentylacyjnych w budynkach administrowanych przez Spółdzielnię,
- analiza poprawności kalkulacji jednostkowych remontów i usług za rok 2016,

Komisja brała czynny udział w kształtowaniu Planu Remontów oraz uczestniczyła w otwieraniu ofert przez Komisję Przetargową DSM.

Na posiedzenia Komisji zapraszano członków Zarządu lub pracowników działu technicznego Spółdzielni.

V. Podsumowanie.

Podsumowując działalność Rady Nadzorczej w roku 2017 należy stwierdzić że:

1. W okresie sprawozdawczym wszystkie Komisje problemowe Rady Nadzorczej zrealizowały plan pracy Rady na rok 2017r w 100%. Wszystkie posiedzenia komisji odbywały się przy udziale pełnego składu członków.
Komisje sporządzały protokoły z wnioskami z kontrolowanej tematyki, które były zatwierdzane na posiedzeniach Rady Nadzorczej i kierowane do Zarządu w celu ich wykorzystania.
2. Rada Nadzorcza ocenia pozytywnie uzyskane wyniki finansowo-gospodarcze Spółdzielni za rok 2017. Wyniki finansowe były przedstawiane Radzie po upływie każdego kwartału i uwzględniały rozliczenia dla poszczególnych budynków.
Bieżąco rejestrowano wszystkie przychody i wydatki.
Rozliczenia wyników finansowych dotyczących eksploatacji budynków mieszkalnych prowadzone były w rozbiciu na poszczególne obiekty i zgodne z wysokością wnoszonych opłat i ponoszonych wydatków.
3. W roku 2017 Rada Nadzorcza wraz z Zarządem DSM konsekwentnie prowadziła działania windykacyjne zadłużeń czynszowych, ale zadłużenia te są nadal wysokie .
4. Rada Nadzorcza po analizie przedstawionych materiałów stwierdza, że,realizacja remontów w zasobach Spółdzielni dokonywana była zgodnie z zatwierdzonym planem remontów oraz przy uwzględnieniu postulatów Samorządów domowych.
Wybór wykonawców do prac remontowych następuje w trybie przetargowym albo z wyboru złożonych ofert.

Członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli przy otwieraniu ofert dokonywanych przez Komisję przetargową Spółdzielni.

Rada Nadzorcza ocenia pozytywnie dodatni wynik na funduszu remontowym osiągnięty w roku 2017.

5. Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia dotychczasowe działania organizacyjne Zarządu, a także załatwianie spraw członków Spółdzielni z instytucjami miasta Poznania dotyczącymi m.in. wykup gruntów.
6. Rada Nadzorcza pozytywnie ocenia działania Spółdzielni w zakresie przekształcania wieczystego użytkowania gruntu w prawo własności nieruchomości gruntu w zasobach Spółdzielni.
7. W omawianym okresie sprawozdawczym pozytywnie ocenia się współpracę Zarządu Spółdzielni z Radą Nadzorczą. Zarząd Spółdzielni systematycznie informował Radę Nadzorczą o wszystkich zamierzeniach i podejmowanych decyzjach.
Dobra współpraca umożliwiła właściwe funkcjonowanie i wypełnianie obowiązków statutowych przez obydwie statutowe organy Spółdzielni. Działalność Rady Nadzorczej i Zarządu Spółdzielni była podporządkowana interesom członków Spółdzielni i osób mieszkających w zasobach DSM.
8. Rada Nadzorcza dokonując oceny wyników finansowo-gospodarczych za rok 2017 stwierdza, że należności w pełni pokrywają zobowiązania, co zapewnia dobrą płynność finansową Spółdzielni.
Sytuacja finansowo-gospodarcza Spółdzielni jest dobra i nie stwierdza się zagrożeń co do możliwości kontynuowania działalności w roku 2018.
9. Rada Nadzorcza po przeanalizowaniu wyników ekonomiczno-finansowych Spółdzielni za rok 2017 podjęła w dniu 27.02.2018 r. uchwałę nr 6/2018r o przyjęciu sprawozdania finansowego za rok 2017.
10. Osiągnięte dobre wyniki finansowo-gospodarcze przez Spółdzielnię upoważniają Radę Nadzorczą do pozytywnego podsumowania okresu sprawozdawczego oraz do wnioskowania o przyjęcie i zatwierdzenie przedłożonych sprawozdań Spółdzielni i Rady Nadzorczej za rok 2017. i udzielenie członkom Zarządu absolutorium.
11. W związku z kończąca się kadencją obecnej Rady Nadzorczej wyrażam podziękowanie za pozytywną współpracę Zarządowi, członkom Rady Nadzorczej, pracownikom Spółdzielni oraz mieszkańcom zasobów mieszkaniowych za aktywny udział w pracach Rady.
Nowo wybranej Radzie Nadzorczej życzę owocnych wyników pracy dla dobra mieszkańców.

Podpisy członków Rady Nadzorczej:

1. Wiesław Banaszak.....
2. Bożena Dajewska.....
3. Krzysztof Kempski.....
4. Robert Mielcarek.....
5. Piotr Mleczak.....
6. Piotr Opala.....
7. Ireneusz Rokicki.....
8. Jolanta Rydlewska.....
9. Bogumiła Włodarczyk.....

Poznań , dnia 14.05.2018 r