

Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie za rok 2018

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie działa na podstawie następujących aktów prawnych:

1. Ustawy z dnia 16 września 1982 r. - Prawo spółdzielcze,
2. Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000 r.,
3. Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin”,
4. Regulaminu Obrad Rady Nadzorczej SM „Felin”.

Z mocy prawa Rada Nadzorcza jest organem sprawującym kontrolę i nadzór nad działalnością Spółdzielni.

Zgodnie z art. 46 § 1 pkt. 7 ustawy - Prawo Spółdzielcze i § 54 ust. 9 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie, Rada Nadzorcza przedstawia członkom Spółdzielni Sprawozdanie ze swej działalności w 2018 roku.

➤ **Skład Rady Nadzorczej**

Swoją pracę w 2018 r. Rada Nadzorcza rozpoczyna w 10 osobowym składzie:

1. Eugeniusz Bielak - Przewodniczący RN,
2. Daniel Wójtowicz - Z-ca Przewodniczącego RN,
3. Joanna Pogroszewska - Sekretarz RN,

oraz członkowie:

4. Ewelina Galewska-Żuk,
5. Jerzy Harasim,
6. Grażyna Łukasiak ,
7. Józef Ozon,
8. Edward Wielosz,
9. Anna Wyrzykowska,
10. Andrzej Złomańczuk.

Dnia 25 maja 2018 r. Rada Nadzorcza odwołuje z funkcji Przewodniczącego Pana Eugeniusza Bielaka i powołuje na tę funkcję Panią Ewelinę Galewską-Żuk.

Na przełomie maja i czerwca 2018 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Członków SM „Felin” w Lublinie ostatecznie odwołało członków poprzedniej Rady Nadzorczej.

Powołanie nowych członków RN następuje na Walnym Zgromadzeniu w dniach 25, 26, 27, 28 i 29 czerwca 2018 r.

➤ **Skład Rady Nadzorczej po wyborach w czerwcu 2018 r.**

1. Małgorzata Chomicka,
2. Beata Domańska-Momot,
3. Mateusz Gasiński,
4. Waldemar Kaliszczak,
5. Stanisław Kiciak,
6. Zofia Kulka,
7. Artur Łopuszyński,
8. Józef Ozon,
9. Eugeniusz Pidek,
10. Andrzej Podgórski.

➤ **Ukonstytuowanie się Rady Nadzorczej**

Na swoim pierwszym posiedzeniu Rada Nadzorcza w dniu 10 lipca 2018 r. dokonała wyboru Prezydium, w składzie:

1. Artur Łopuszyński - Przewodniczący RN,
2. Małgorzata Chomicka - Z-ca Przewodniczącego RN,
3. Waldemar Kaliszczak - Sekretarz RN.

We wrześniu 2018 r. rezygnację z zajmowanej funkcji Sekretarza RN składa Pan Waldemar Kaliszczak a na jego miejsce zostaje wybrany Pan Eugeniusz Pidek.

Od początku działalności RN nie uczestniczy w niej Pan Mateusz Gasiński, który złożył swoją rezygnację w dniu 3 września 2018 r.

Po trzech posiedzeniach w dniu 2 października 2018 r. rezygnację składa Pan Andrzej Podgórski - powody osobiste.

➤ **Rada Nadzorcza powołuje :**

1. Komisję Rewizyjną (KR),
2. Komisję Statutową (KS),
3. Deleguje swoich przedstawicieli do Komisji d/s przetargów i odbiorów,

do końca 2018 r. obraduje w składzie:

1. Artur Łopuszyński - Przewodniczący RN,
2. Małgorzata Chomicka - Z-ca Przewodniczącego RN, Członek Komisji d/s przetargów,
3. Eugeniusz Pidek - Sekretarz RN, członek Komisji d/s przetargów,
4. Beata Domańska-Momot - Członek Komisji Rewizyjnej i Komisji Statutowej,
5. Waldemar Kaliszczak - Przewodniczący Komisji Statutowej,
6. Stanisław Kiciak - Członek Komisji Rewizyjnej,
7. Zofia Kulka - Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej, Z-ca Przewodniczącego KS,
8. Józef Ozon - Członek RN.

➤ **Sposób wykonywania czynności przez Radę Nadzorczą**

Rada Nadzorcza realizując swoje zadania i obowiązki kierowała się zasadą ustawowego i statutowego podziału kompetencji pomiędzy poszczególnymi organami Spółdzielni, interesem całej Spółdzielni oraz niezależnością opinii i postanowień sądów.

Żaden Członek Rady Nadzorczej nie miał powiązań natury ekonomicznej, rodzinnej lub innej, mogących mieć wpływ na jego stanowisko w sprawie rozstrzyganej przez RN, szczególnie w kontekście zapisów § 52 Statutu Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym nie miały miejsca również sytuacje w wyniku których Członkowie Rady musieliby poinformować o istniejącym konflikcie interesów lub możliwości jego powstania, a w efekcie musieliby powstrzymać się od zabierania głosu w dyskusji na posiedzeniu Rady Nadzorczej, oraz od głosowania nad uchwałą w sprawie w której zaistniał konflikt interesów.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza obradowała 14 razy i podjęła łącznie 49 Uchwał oraz zajmowała stanowiska w sprawach objętych porządkiem obrad. 18 uchwał podjęła ustępująca Rada Nadzorcza, a 31 uchwał podjęła Rada Nadzorcza wybrana w czerwcu 2018 r. Z posiedzeń Rady Nadzorczej oraz Komisji zostały sporządzone protokoły które przechowywane są wraz z pozostałą dokumentacją w Zarządzie Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie.

Członkowie Rady Nadzorczej wykonywali swoje obowiązki należycie przez cały okres objęty sprawozdaniem.

Wszystkie nieobecności zostały przez członków Rady Nadzorczej usprawiedliwione, zgodnie z przyjętymi zasadami, wszyscy członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu w styczniu 2019 r.

➤ **Komisja Rewizyjna w składzie :**

- Przewodnicząca KR - Zofia Kulka,
- Członkowie - Stanisław Kiciak i Beata Domańska-Momot,

powołana została przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w dniu 13 sierpnia 2018 roku. Na następnym posiedzeniu w dniu 10 września 2018 r., został zatwierdzony Regulamin Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” i przyjęty plan pracy.

Przedmiot pracy Komisji Rewizyjnej:

1. Plan finansowy na 2018 rok - opiniowanie.

Członkowie komisji analizowali plan finansowy na 2018 rok, zapoznali się z jego założeniami tj.:

- podziałem kosztów wg rodzajów działalności,
- kalkulacją stawek dla nieruchomości na 2018 r. – zbiorcze zestawienie,
- kalkulacją stawek dla poszczególnych nieruchomości.

Komisja nie stwierdziła uchybień w tym zakresie. Plan na 2018 r. został sporządzony w oparciu o możliwości finansowe Spółdzielni. Prowadzona przez Spółdzielnię ewidencja kosztów i przychodów oddzielnie dla każdej nieruchomości zgodnie z art. 4 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, pozwala na bieżącą analizę finansową poszczególnych nieruchomości. Przedstawiony plan był przygotowany zgodnie z założeniami przyjętymi przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Felin”. Założone wydatki uwzględniały bieżące potrzeby nieruchomości w zakresie utrzymania i konserwacji.

2. Kontrola realizacji planu finansowego za III kwartały 2018 r.

Komisja Rewizyjna przeanalizowała realizację planu finansowego na 2018 r. za trzy kwartały. Przedstawione dokumenty – zestawienia pokazały, że założony plan był realizowany przy zachowaniu racjonalnej gospodarki finansowej Spółdzielni. Wykonanie planu za trzy kwartały przez poszczególne nieruchomości wahało się w granicach od 67 % do 75%.

3. Kontrola i analiza zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych

Zgodnie z ustaleniami przyjętymi przez Radę Nadzorczą na posiedzeniu w październiku 2018 r. **Komisja Rewizyjna** przeprowadziła czynności w zakresie kontroli i analizy dokumentów dotyczących zadłużenia lokali mieszkalnych i użytkowych wg stanu na 30 czerwca, 30 września i 31 października 2018 r.

Zadłużenie z tytułu opłat eksploatacyjnych za lokale mieszkalne wg stanu na 31.10.2018 r. wynosiło 413.737,47 zł i było wyższe w porównaniu do grudnia 2017 r. o 6,2 proc. zaś do 30 czerwca 2018 r. o 5,9 proc.

Spółdzielnia wobec osób zalegających z opłatami prowadzi szerokie działania windykacyjne. Obejmują one: wysyłanie upomnień i wezwań do zapłaty, rozmowy z dłużnikami i zawieranie porozumień odnośnie spłat, kierowanie spraw do sądu i egzekucje komornicze.

Komisja Rewizyjna opiniowała projekty aktów normatywnych wewnętrznych w celu przedstawienia Radzie Nadzorczej do zatwierdzenia, pozytywnie rekomendowała przyjęcie zmian do Regulaminów Spółdzielni.

➤ **Komisja Statutowa** - pracowała w następującym składzie:

- Waldemar Kaliszczak – Przewodniczący KS
- Zofia Kulka – Z-ca Przewodniczącego KS,
- Beata Domańska-Momot – Członek KS,

Pomoc prawna: Kancelaria Adwokacka Gózdź i Partnerzy

Komisja Statutowa została powołana na zebraniu Rady Nadzorczej w dniu 19 lipca 2018 r. celem opracowania propozycji zmian statutowych po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dn. 20 lipca 2017 r. (Dz. U. z 2017 poz. 1596).

Komisja pracowała wg wewnętrznie uzgodnionego harmonogramu i podziału obowiązków. Odbyły się cztery spotkania robocze: 12 września 2018 r., 26 września 2018 r., 11 października 2018 r. i 17 października 2018 r. na których dyskutowano propozycje zmian do Statutu SM „Felin”. Komisja brała pod uwagę wnioski członków SM „Felin”, zmiany jakie wprowadziły inne lubelskie spółdzielnie oraz własne. W wyniku pracy KS został przygotowany dokument zawierający propozycje zmian statutowych. Projekt po uzyskaniu opinii prawnej kancelarii mecenasa Andrzeja Gózdźa został wraz z opinią przedłożony na zebranie Rady Nadzorczej SM „Felin” na dzień 6 listopada 2018 r. celem opracowania i przegłosowania uchwał z projektami zmian statutowych na Walne Zgromadzenie.

Na zebraniu w dniu 6 listopada 2018 r. RN uchwaliła jedno Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” na dzień 11 stycznia 2019 r. Podjęte uchwały zostały upublicznione poprzez wyłożenie do wglądu w siedzibie Zarządu SM „Felin” oraz na stronie internetowej Spółdzielni www.felin.pl na dwa tygodnie przed terminem Walnego Zgromadzenia. Komisja Statutowa uczestniczyła czynnie w Walnym Zgromadzeniu w dniu 11 stycznia 2019 r. odpowiadając na pytania i poprzez udział w głosowaniu.

➤ Komisja ds. Przetargów i odbiorów

W okresie od 01 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. delegowani Członkowie Rady Nadzorczej, 7 razy uczestniczyli w posiedzeniach Komisji, pracowali w niżej wymienionym składzie :

Od stycznia do końca maja:

1. Edward Wielosz,
2. Piotr Baranowski,
3. Stanisław Majcher,
4. Magdalena Świerszcz,
5. Iwona Derczyk,
6. Wiesław Rak.

Od lipca do końca września:

1. Małgorzata Chomicka,
2. Eugeniusz Pidek,
3. Piotr Baranowski,
4. Stanisław Majcher.

Od października do końca grudnia:

1. Dariusz Siwek,
2. Stanisław Majcher,
3. Małgorzata Chomicka,
4. Eugeniusz Pidek.

Komisje pracowały w oparciu o uchwalony w dniu 28 kwietnia 2011 r. przez Zarząd SM Felin w Lublinie „Regulamin przetargów na roboty remontowe w SM Felin” oraz Aneks nr 2/17 wprowadzony w życie w dniu 8 sierpnia 2017 r.

W wyżej wymienionym okresie komisje zajmowały się rozstrzygnięciem następujących przetargów ogłoszonych przez SM Felin:

1. Wykonanie ekspertyzy technicznej robót wykonanych w związku z dociepleniem budynku Wł. Jagiełły 16.
2. Dostawa i montaż 60 szt. balustrad balkonowych. Budynek – ul. Jagiełły 16.
3. Malowanie klatek schodowych. Budynek – Jaskółcza 13.
4. Wymiana drzwi wejściowych wraz z doświetleniem w budynkach ul. Jagiełły 2; 6; 12. i Kr. Jadwigi 11; - łącznie 24 kpl.
5. Przegląd 5-cio letni instalacji elektrycznej i odgromowej na budynkach Sp-ni Felin.
6. Przegląd instalacji gazowej oraz przewodów kominowych na budynkach Sp-ni Felin.
7. Przegląd budowlany półroczny i roczny na budynkach Sp-ni Felin.
8. Konserwacja dźwigów, hydroforni oraz pogotowia technicznego w zasobach SM Felin.

W wyniku przeprowadzonych prac rozstrzygnięto siedem przetargów i wybrano wykonawców robót, natomiast w jednym przypadku tj. pozycja nr 4, nie wyłoniono wykonawcy, a przetarg unieważniono z przyczyn formalno - prawnych oraz dużej rozbieżności cenowej.

Poza pracami **Komisji Przetargowej**, przetargi lub konkursy ofert w kwocie do 20.000 zł zgodnie z Aneksem nr 2/17 do Regulaminu przetargów, rozstrzygane były przez Zarząd SM Felin.

➤ **Lustracja ustawowa całokształtu działalności Spółdzielni Mieszkaniowej „FELIN” w Lublinie za okres od 1 stycznia 2014r. do 31 grudnia 2017r.**

Lustrację przeprowadziła z upoważnienia nr 2/2018 z dnia 11 stycznia 2018 r. wystawionego przez Regionalny Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych w Lublinie Lustrator Maria Konopka nr upr. lustr.: 2682/96. Lustracja była przeprowadzona w okresie od 22 stycznia 2018 r. do 30 lipca 2018 r. z przerwą i dotyczyła:

- Podstawy prawne i organizacja Spółdzielni,
- Organy Statutowe Spółdzielni,
- Organizacja wewnętrzna, zatrudnianie i wynagrodzenia.
- Stan prawny gruntów,
- Sprawy członkowskie, dyspozycja lokalami oraz realizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych w zakresie odrębnej własności lokali,
- Gospodarka zasobami mieszkaniowymi,
- Gospodarka remontowa,
- Działalność inwestycyjna,
- Gospodarka finansowa, rachunkowość i sprawozdania finansowe.

Ustalenia i wnioski z lustracji wynikające z protokołu zawarte w piśmie znak: L.dz. 65/2018 z dnia 06 sierpnia 2018 r. były szczegółowo omawiane na posiedzeniach Rady Nadzorczej.

Regulaminy w zakresie:

- tworzenia i gospodarowania funduszami własnymi Spółdzielni,
- zasad i trybu ustalania własności lokalu mieszkalnego w sensie prawnym,
- zasad doboru najemców lokali,

zostały opracowane i zatwierdzone stosownymi uchwałami przez Radę Nadzorczą.

➤ **Nadzór Rady Nadzorczej nad działalnością Spółdzielni**

Rada Nadzorcza w swojej pracy kierowała się dobrem ogólnym, jakim jest wspólna własność mienia spółdzielczego, jak również dobrem poszczególnych Członków Spółdzielni, dbając o powierzone do nadzorowania mienie, przy jednoczesnym dążeniu do poprawy jakości funkcjonowania Spółdzielni.

Rada Nadzorcza pracowała zgodnie z rocznym planem pracy. Cykl pracy Rady Nadzorczej był zgodny z ramowym zatwierdzonym planem pracy na rok 2018, poszerzonym o sprawy wynikające z bieżących potrzeb, stosownie do wymogów Regulaminu oraz Statutu.

Rozpatrywanie każdego tematu, zależnie od jego specyfiki, kończyło się podjęciem uchwał, przyjęciem wniosków, bądź przyjęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw.

Uchwały Rady Nadzorczej zawsze były poprzedzone szczegółowymi i wnikliwymi analizami dokonywanymi przez poszczególne Komisje tematyczne.

➤ **Zadania wykonane przez Radę Nadzorczą w okresie sprawozdawczym**

W okresie sprawozdawczym RN w ramach swoich kompetencji ustawowych i statutowych pełniła funkcję uchwałodawczą i nadzorczo-kontrolną.

Podczas swej pracy Rada Nadzorcza podjęła 49 uchwał regulujących różne dziedziny działalności Spółdzielni w tym:

- uchwały związane z członkostwem w Spółdzielni,
- uchwały dotyczące gospodarki finansowo-remontowej (uchwalenie planów finansowych i remontowych, zatwierdzenie korekty planu remontowego),
- uchwały zatwierdzające plan pracy Rady Nadzorczej,
- uchwały w sprawie przyznania premii członkom Zarządu,
- uchwał zatwierdzające regulaminy w Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym wykonywała stały nadzór nad działalnością Spółdzielni poprzez:

- analizowanie materiałów i informacji otrzymywanych od Zarządu Spółdzielni dotyczących wykonania planu finansowego i planu remontów za 2018r., windykacji zaległości za 2017r., prawidłowości naliczeń jednostkowych kosztów podgrzania wody i centralnego ogrzewania w nieruchomościach Spółdzielni,
- opiniowanie wniosków i uwag otrzymywanych od mieszkańców - członków Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza przeprowadziła kontrole w zakresie:

- windykacji zaległości,
- stanu salda funduszu remontowego,
- umów zawartych na wynajem lokali użytkowych,
- poprawności zawieranych umów oraz dokonywanych odbiorów usług remontowych realizowanych na rzecz Spółdzielni.

➤ **Wnioski końcowe**

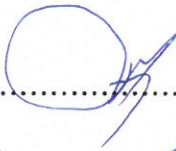
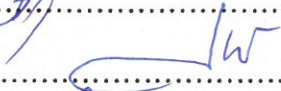




Mając na uwadze dalszy, stabilny rozwój SM „Felin” i systematyczną poprawę warunków mieszkaniowych członków i mieszkańców na poszczególnych osiedlach Spółdzielni, Rada Nadzorcza uważa, że najważniejszymi zadaniami Rady są:

- nadzorowanie racjonalnego gospodarowania majątkiem i funduszami Spółdzielni przy jednoczesnym zachowaniu odpowiedniej dyscypliny finansowej,
- analiza i kontrola kosztów i wydatków, zarówno całej Spółdzielni, ale również poszczególnych nieruchomości, przy jednoczesnym ograniczaniu zadłużeń lokali mieszkalnych i użytkowych,
- reagowanie przy pomocy dostępnych narzędzi prawnych na możliwe negatywne działania mogące mieć wpływ na stan majątku Spółdzielni,
- śledzenie informacji na temat alternatywnych możliwości dofinansowania prac modernizacyjnych budynków Spółdzielni.

Rada Nadzorcza nie widzi zagrożeń dla dalszego funkcjonowania Spółdzielni „Felin”, pragnie złożyć podziękowania wszystkim Członkom którzy wspólnie pracowali na rzecz naszej Spółdzielni, Zarządowi, Kancelarii Adwokackiej Gózdź i Partnerzy i pracownikom za dbałość o sprawy mieszkańców i dzielnicy.

Zgodnie z **Regulaminem Obrad Rady Nadzorczej SM „Felin”** - §17 pkt.3 powyższe sprawozdanie zostało przyjęte uchwałą Nr 17/19 i podpisane w dniu 27 maja 2019 roku .

Rada Nadzorcza
Spółdzielni Mieszkaniowej „Felin” w Lublinie

Przewodniczący	- Artur Łopuszyński	
Z-ca Przewodniczącego	- Małgorzata Chomicka	
Sekretarz	- Eugeniusz Pidek	
Członkowie :	- Beata Domańska-Momot	
	- Waldemar Kaliszczak	
	- Stanisław Kiciak	
	- Zofia Kulka	
	- Józef Ozon	