

**Sprawozdanie Rady Nadzorczej
Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej „Żoliborz”
za okres od 01.01.2018r. do 31.12.2018r.**

Organizacja Rady: skład osobowy

Na posiedzeniu plenarnym w kadencji Rady 2017/2020 w dniu 21.06.2018r. po wyborach uzupełniających na Walny Zgromadzeniu Członków, Rada Nadzorcza ukonstytuowała się następująco:

Przewodnicząca: Agnieszka [redacted]

Wiceprzewodniczący: Jerzy [redacted]

Sekretarz: Roman [redacted]

W Radzie Nadzorczej funkcjonowały trzy Komisje:

Komisja Rewizyjna w składzie: Dariusz [redacted], Bogusław [redacted], Agnieszka [redacted]

Komisja Techniczna w składzie: Roman [redacted], Marek [redacted], Piotr [redacted]

Komisja Mieszkaniowa w składzie: Irena [redacted], Jerzy [redacted], Dariusz [redacted]

Plan Pracy Rady Nadzorczej

Plan pracy Rady na kadencję 2017/2020 w roku 2018 obejmował zgodnie z uprawnieniami Rady sprawowanie kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni plan pracy Rady obejmował:

- Sprawy organizacyjne,
- Plany gospodarcze Spółdzielni,
- Regulaminy wewnętrzne Spółdzielni,
- Ocena realizacji uchwał i zaleceń WZC przez Zarząd Spółdzielni
- Ocena realizacji zaleceń i wniosków RN przez Zarząd Spółdzielni
- Finanse Spółdzielni,
- Remonty i modernizacje,
- Sprawy członkowskie,
- Sprawy różne

W okresie od 01.01.2018r. do 31.12.2018r. odbyło się 14 posiedzeń plenarnych Rady, 1 posiedzenie prezydium Rady, podjętych zostało 19 uchwał.

Określone w Statucie funkcje kontrolno-nadzorcze Rada Nadzorcza realizowała wykorzystując w tym celu:

- informacje ustne przedstawiane przez Zarząd na posiedzeniach plenarnych
- sprawozdania pisemne Zarządu,
- spotkania i kontakty bezpośrednie z Członkami Zarządu
- zalecenia i wnioski formułowane przez Radę dla Zarządu
- dokumentację Spółdzielni, dotyczącą: finansów, remontów, bieżącej eksploatacji oraz spraw członkowskich
- informacje pisemne przekazywane przez Zarząd z każdego miesiąca dotyczące stanu finansów Spółdzielni, wysokości zadłużeń w zakresie lokali mieszkalnych i lokali użytkowych z wyszczególnieniem wysokości i okresu

zadłużenia dla konkretnych lokali i firm.

- informację przekazywane na koniec każdego miesiąca w formie pisemnej wyciągu z podsumowania kont wydatkowych za poprzedni miesiąc. Wykaz faktur kosztowych plus podsumowanie kwot na poszczególnych kontach od początku roku.

W uzasadnionych przypadkach Rada przeprowadzała szczegółowe rozpoznanie tematów w trybie posiedzeń plenarnych.

Sprawy finansowe, techniczne i mieszkaniowe były opracowywane przez Komisje Rewizyjną, Techniczną i Mieszkaniową.

Plany gospodarcze Spółdzielni

W roku 2018 przedmiotem prac Rady była:

- Ocena wyników bilansu Spółdzielni za 2017r.
- Realizacja planu gospodarczego Spółdzielni w 2017r.
- Założenia rzeczowe i finansowe planu gospodarczego na 2018r.

Ocena wyników bilansu 2018r. przeprowadzona przez Komisję Rewizyjną była pozytywna. Bilans rachunku wyników wykazał nadwyżkę dochodów nad wydatkami w kwocie 416.147,82 zł.

Plan Gospodarczy na 2018 rok był przedmiotem obrad kilku posiedzeń plenarnych Rady. Wiele uwagi poświęcono sprawom planowanym w 2018r. remontów oraz sprawom finansowym dot. w szczególności gospodarki lokalami użytkowymi generującymi w sposób zasadniczy dochody Spółdzielni. Plan Gospodarczy na 2018r. został przyjęty uchwałą Nr 1/2018 w dniu 25 stycznia 2018 roku, uchwalono dwie korekty Planu Gospodarczego - uchwałą Nr 4/2018 z dnia 19 kwietnia 2018 roku i uchwałą Nr 19/2018 z dnia 29 listopada 2018r.

Komisja Rewizyjna brała udział w monitorowaniu realizacji Planu gospodarczego

Finanse Spółdzielni:

Rada – przez Komisję Rewizyjną, na bieżąco oceniała stan finansów i gospodarowania finansami Spółdzielni. Zarząd przedstawiał informacje w tym zakresie na każdym posiedzeniu plenarnym Rady, na które był zapraszany.

Zadłużenie na 31.12.2018r. wynosiło :

- dla lokali mieszkalnych = 71.881,57 zł.
- dla lokali użytkowych = 101.721,66 zł.

Plan Remontów na 2018r. został przyjęty uchwałą Nr 2/2018 z dnia 25 stycznia 2018 roku, uchwalono korektę Planu Remontowego uchwałą Nr 18/2018 z dnia 29 listopada 2018 roku.

Obecny Zarząd przygotował podsumowanie realizacji planu remontowego w 2017r., Rada Nadzorcza w ocenie wykonanych prac wyrażała wielokrotnie swoje zastrzeżenia do sposobu przeprowadzenia robót remontowych dotyczące :

- realizacji robót i ich nadzorowaniem
- jakości prowadzonych robót
- sposób procedowania w sprawach przeprowadzenia remontu elewacji budynku w al. Wojska Polskiego 13, zbyt pasywnym, który nie doprowadził do rozpoczęcia prac.

Komisja Techniczna RN współpracowała z Zarządem w realizacji poszczególnych zadań, była zapraszana do udziału w komisjach odbioru prac remontowych oraz uczestniczyła w roli obserwatora w przetargach.

Rada Nadzorcza w roku 2018 rozpoczęła wizje lokalne na nieruchomościach należących do Spółdzielni SBM „Żoliborz”. Podczas wizji oceniany był stan technicznych, bezpieczeństwo, czystość i estetyka budynków w tym klatki schodowych, piwnice, strychy, podwórka, garaże.

Zalecenia i uwagi dotyczące remontów oraz drobnych napraw zostały zgłoszone przez Radę Nadzorczą do Zarządu w formie oddzielnych protokołów z każdej posesji. Drobne naprawy są realizowane na bieżąco, a zalecenia remontowe zostały umieszczone w planie remontowym na rok 2019. Spostrzeżenia i wnioski zawarte w protokołach prowadziły do wniosku, że nie było właściwego monitorowania posesji. W pomieszczeniach technicznych, piwnicach i strychach na niektórych posesjach nie zapewniono wystarczającego bezpieczeństwa technicznego.

Sprawy członkowskie

Rada prowadziła comiesięczne dyżury w każdy pierwszy poniedziałek miesiąca. Zgłaszane sprawy kierowane były do załatwienia wg kompetencji. Nadal utrzymuje się małe zainteresowanie ze strony Członków tą formą kontaktów z Radą Nadzorczą.

Rada Nadzorcza w składzie 8-mio osobowym zagłosowała za udzieleniem absolutorium dla poszczególnych członów Zarządu:

Prezes Zarządu Pani Beata [redacted] za udzieleniem absolutorium głosowało:
7 głosów za, 1 głos wstrzymujący się.

Vice Prezesa Pana Janusza [redacted] za udzieleniem absolutorium głosowało:
5 głosów za, 2 głosy przeciw, 1 głos wstrzymujący się.

Członek Zarządu Pan Józef [redacted] za udzieleniem absolutorium głosowało:
7 głosów za, 1 wstrzymujący się.

Rada Nadzorcza przekazuje podziękowania Zarządowi Spółdzielni za pracę na rzecz Spółdzielni oraz współpracę z Radą Nadzorczą.

W imieniu Rady Nadzorczej

Przewodnicząca Agnieszka [redacted]

Przewodnicząca
Rady Nadzorczej

Agnieszka [redacted]

Warszawa, maj 2019r.