

**Sprawozdanie z działalności Rady Nadzorczej Spółdzielni
Mieszkaniowej 'Niwka' w Sosnowcu za okres 01.10.2021 do 14.06.2022 roku.**

Rada Nadzorcza S.M. „Niwka” w okresie sprawozdawczym tj. od 01.10.2021 do 14.06.2022 roku działała w siedmioosobowym składzie wybranym na Zebraniu Walnego Zgromadzenia 09.09.2020 roku.

Skład Rady Nadzorczej:

1. Maria Muster – Przewodnicząca
2. Aneta Gil – Zastępca Przewodniczącego
3. Sylwia Wilk – Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
4. Jolanta Drygaś – Członek Komisji Rewizyjnej
5. Małgorzata Domagała – Sekretarz
6. Giereś Włodzimierz – Członek
7. Grzegorz Wola – Członek

W w/w okresie odbyło się 11 posiedzeń Rady Nadzorczej. Przyjęto 22 uchwał. Przedmiotem prac RN były zagadnienia wynikające z ustawy Prawo Spółdzielcze oraz Statutu Spółdzielni. Podjęte uchwały dotyczyły:

- zatwierdzenia planów finansowych i remontów
- ustalenia struktur organizacyjnych Spółdzielni
- ustalenia wysokości opłat czynszowych
- zatwierdzenia terminu Walnego Zgromadzenia Członków
- ustalenie zasad zarządzania i administrowania nieruchomościami nie stanowiącymi mienia Spółdzielni
- zatwierdzenie premii dla Zarządu
- ustalenie odrębnej własności lokali mieszkalnych
- badane sprawozdania finansowego S.M. „Niwka”

Rada Nadzorcza podejmując uchwały kierowała się dobrem członków spółdzielni i jako nadrzędny cel przyjęła oszczędne gospodarowanie środkami finansowymi poprzez:

- analizowanie wydatków Spółdzielni w ramach posiadanych funduszy w każdym miesiącu
- stała kontrola poziomu zadłużenia członków i najemców z tytułu czynszu i najmu

Za uczestnictwo w posiedzeniach członkowie Rady Nadzorczej otrzymywali wynagrodzenie wypłacane w formie ryczałtu bez względu na ilość posiedzeń stanowiące nie więcej niż 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę. W 2021 roku stawka miesięczna wynosiła 226,11 złotych.

W wyniku prowadzonych działań z tytułu zobowiązań czynszowych Zarząd Spółdzielni zgodnie z RN skierował:

- sprawy skierowane do Sądu – 12
- wezwania do zapłaty - 26
- uzyskane wyroki – 11
- wyroki skierowane do komorników – 4
- rozłożenie na raty zadłużenia – 5

W 2021 roku Spółdzielnia pozyskała dwa lokale mieszkalne. Jeden lokal o statucie lokatorskiego prawa do lokalu przy ul. Konstytucji 39 oraz lokal z prawem najmu przy ul. Śliwki 33.

Na dzień sporządzania sprawozdania lokal przy ul. Konstytucji 39 w wyniku nieograniczonego ustnego przetargu zgodnie z Uchwałą Rady Nadzorczej został zbyty za kwotę 226 000,00 zł, która różnica po rozliczeniu wkładu lokatorskiego z osobami uprawnionymi zasili przychody gospodarkę nieruchomości.

- 5 osób wyodrębniło Spółdzielcze Prawo do lokalu lub lokatorskie prawo do lokalu w wyodrębnioną własność - skorzystali z Ustawy z dn. 15.12.2000 r. Dz. U. Nr. 4 poz. 27 art.42.

- zmiana właściciela z tytułu nabycia praw do mieszkań własnościowych na podstawie aktów notarialnych (kupno, darowizna, spadek) – 13 osób

- przeniesienie praw spółdzielczych do lokali mieszkalnych w odrębną własność - 5 osób

W myśl art. 48 ust. 1 ustawy Prawo Spółdzielcze wysokość ustalonego przez Spółdzielnię wkładu budowlanego wnoszonego przez najemcę nie może przekraczać 5% aktualnej rynkowej określonej na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego. Powyższe prawo posiada najemca, który zajmował lokal w dniu przyjęcia go przez Spółdzielnię - z prawa tego skorzystało 2 osoby.

Pozostali najemcy mogli poprzez złożenie stosownego wniosku ubiegać się o przeniesienie praw własności lokalu w myśl obowiązujących Uchwał Walnego Zgromadzenia nr 9/2010 z dnia 20.05.2010 r. i nr 10/2014 z dnia 26.05.2014 r. oraz Uchwał Rady Nadzorczej nr 18/2010/9 z dnia 27.02.2010 r. i nr 2/2014/2 z dnia 10.06.2014r. – z tego prawa skorzystała 1 osoba.

W dalszym ciągu prowadzone są postępowania komornicze w stosunku do dłużników mające na celu wyegzekwowanie powstałych zaległości z tytułu opłat za korzystanie z w/w lokali.

Na dzień dzisiejszy Spółdzielnia posiada lokal we wspólnocie mieszkaniowej, którego zadłużenie sięga około 84 000 zł z wyrokiem eksmisyjnym dla lokatorów zamieszkujących lokal. Jednakże pomimo zasądzoności lokalu socjalnego i wezwaniem do MZZL-u o podpisanie umowy najmu lokatorzy nie zgłosili się do urzędu ani też nie chcą dobrowolnie opuścić lokalu.

Komornik odmówił wszczęcia postępowania eksmisyjnego z powodu panującej Pandemii.

Mimo stałego monitorowania wielkości i ilości zadłużenia wobec Spółdzielni nie uzyskano zamierzonego celu. Nadal utrzymuje się zadłużenie członków wobec Spółdzielni.

W konsekwencji wyodrębnienia lokali nastąpiło pomniejszenie majątku Spółdzielni. Zgodnie z opinią biegłego nie wpływa to w sposób znaczący na kondycję finansową Spółdzielni z uwagi na to, że uzyskane środki zostały przeznaczone na podniesienie wartości pozostałych zasobów Spółdzielni.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza rozpatrywała wnioski złożone na Walnym Zgromadzeniu przez członków Spółdzielni oraz skargi i wnioski skierowane ustnie i pisemnie przez członków do Zarządu i Rady Nadzorczej.

Został zakończony remont elewacji bloku przy ul. Konstytucji 17-21 i Konstytucji 43-43c.

Prowadzone były prace pokrycia dachu przy ul. Konstytucji 17-21, 47a-53a i 53, 55, 55a. Roboty remontowo – awaryjne, gazowe, stolarskie, dekarские, kominiarskie, wod – kan, CO, wykonanie instalacji oświetleniowej na klatkach schodowych, naprawa i przegląd wentylacji.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami zostały przeprowadzone kontrole szczelności i instalacji gazowej , kominiarskiej i przegląd wentylacji.

Na podstawie Uchwały Rady Nadzorczej nr 37/2021/21 z dnia 22.12.2021r. RN Spółdzielni Mieszkaniowej „Niwka” zleciła badanie sprawozdania finansowego za rok 2020r. Firmie P.U. „Page” Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach ul. Zimorodków 13, wpisanej na listę podmiotów uprawnionych do badań sprawozdań finansowych pod nr. 1454.

Biegła rewident Mirosława Hora przedstawiła swoją opinię w obecności członków RN udzielając im odpowiedzi na zadawane pytania.

Opinia biegłej rewident potwierdziła w miarę dobrą kondycję finansową Spółdzielni:

- brak zatorów płatniczych
- terminowe płacenie należności Spółdzielni
- brak odsetek karnych za nieterminowe regulowanie należności przez SM „Niwka”.

Według opinii biegłej sporządzone sprawozdanie w formie pisemnej obejmuje istotne aspekty zgodne z obowiązującymi zasadami rachunkowości stosowanymi w sposób ciągły na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg.

Przeprowadzono pełną lustrację działalności Spółdzielni za rok 2018, 2019, 2020.

W dniu 18.01.2022r. lustratorzy przedłożyli protokół lustracyjny. Rada Nadzorcza na posiedzeniu w dniu 09.02.2022r. zapoznała się z protokołem i opinią lustratorów, który wykazał pozytywną ocenę całokształtu działalności Spółdzielni oraz listem po lustracyjnym otrzymanym z KZR SM w W-wie.

Nie wykazano żadnych uchybień i nieprawidłowości w sposobie działania Spółdzielni pod względem księgowym, finansowym oraz prawno – administracyjnym jak również nie wykazano żadnych nieprawidłowości ze strony Zarządu i Rady Nadzorczej co do przebiegu obrad Walnego Zgromadzenia w 2021.

Realizując ustawowy obowiązek w roku sprawozdawczym Spółdzielnia poddała się lustracji przeprowadzonej przez Krajowy Związek Rewizyjny SM w Warszawie.

Została również przeprowadzona kontrola przez PIP, która nie wykazała nieprawidłowości w SM „Niwka”.

Rada Nadzorcza składa podziękowanie tym wszystkim członkom i mieszkańcom zasobów Spółdzielni, którzy uczestniczyli w pracach na rzecz społeczności służących poprawie warunków zamieszkania.

Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „Niwka” w Sosnowcu
Maria Muster

Wola G. April Hill
Dyplom

