

**Sprawozdanie z działalności
Rady Nadzorczej Spółdzielni
Mieszkaniowej „Niwka”
w Sosnowcu za okres
15.06.2022 do 21.06.2023**

Rada Nadzorcza S.M. „Niwka: w okresie sprawozdawczym tj. od 15.06.2022 do 21.06.2023 roku działała w siedmioosobowym składzie wybranym na Zebraniu Walnego Zgromadzenia 09.09.2020r.

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 10 posiedzeń Rady Nadzorczej. Przyjęto 13 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.

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 otrzymali

wynagrodzenie wypłacane w formie ryczału bez względu na ilość posiedzeń stanowiące nie więcej niż 1/10 minimalnego wynagrodzenia za pracę. W okresie sprawozdawczym stawka miesięczna wynosiła 241,06zł.

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

- sprawy skierowane do Sądu – 7
- wezwania do zapłaty – 28
- uzyskane wyroki – 7
- wyroki skierowane do komorników – 1
- rozłożenia na raty zadłużenia – 8
- 2 osoby wyodrębniło Spółdzielcze Prawo do lokalu lub lokatorskie prawo do lokalu w wyodrębnioną własność – skorzystali z Ustawy z dn. 15.12.2000r. Dz. U. Nr 4 poz. 27 art. 42
- zmiana właściciela z tytułu nabycia praw do mieszkań własnościowych na podstawie aktów notarialnych (kupno, darowizna, spadek) – 15 osób
- przeniesienie praw spółdzielczych do lokali mieszkalnych w odrębną własność – 2 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.

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 112574,80zł z wyrokiem eksmisyjnym dla lokatorów zamieszkującym lokal. Jednakże pomimo zasądzonego lokalu socjalnego i wezwaniem do MZZL-u o podpisanie umowy najmu lokatorzy nie zgłosili się do urzędu ani też nie chcą dobrowolnie opuścić lokal.

Komornik zwrócił się do Sądu Rodzinnego z wnioskiem o rozważenie o ochronę

małoletnich przed skutkiem eksmisji bez zapewnienia właściwych warunków lokalowych.

W roku sprawozdawczym zmniejszyło się zadłużenie czynszowe członków wobec Spółdzielni o 31072,27zł. Nadal utrzymuje się zadłużenie czynszu wobec SM „Niwka”.

W 2022 roku z pomocy (dopłaty czynszu) skorzystało 8 osób.

Najbardziej zadłużonym z tytułu niepłacenia należności czynszowych Zarząd wysyła upomnienia, przeprowadza rozmowy. Po analizie udziela się pomocy spłaty zadłużenia na rozłożenie w systemie ratałnym.

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 Konstytucji 43-43c. Koszt remontu 982.800,00 zł – jest spłacony. Rozpoczął się remont elewacji budynku przy ul. Żelaznej 26-32 Firma „Hesbud”.

Spółdzielnia w dalszym ciągu prowadzi działalność związaną z zarządzaniem nieruchomością Wspólną Wspólnot Mieszkaniowych.

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.

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