

SPRAWOZDANIE
RADY NADZORCZEJ PŁOCKIEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ
LOKATORSKO – WŁASNOŚCIOWEJ W PŁOCKU
Z DZIAŁALNOŚCI W 2015 ROKU

Działalność Rady Nadzorczej Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku oparta jest o przepisy Ustawy Prawo spółdzielcze, Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, Statutu Spółdzielni w brzmieniu obowiązującym od dnia 05.08.2011 r. oraz o ustalenia Regulaminu Rady Nadzorczej PSML-W uchwalonego Uchwałą Nr 20/2004 Zebrania Przedstawicieli w dniu 18.06.2004 r. oraz Uchwałą zmieniającą Nr 7/2007 z dnia 30.11.2007 r. z mocą obowiązującą od dnia podjęcia.

Z w/w przepisów wynika obowiązek przedłożenia sprawozdania z rocznej działalności Rady Nadzorczej w zakresie czynności kontrolnych i nadzoru nad bieżącą działalnością Spółdzielni. Rada Nadzorcza Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej spełnia ten obowiązek i niniejszym przedkłada Szanownym Członkom obecnym na Zebraniach Osiedli jak również Walnemu Zgromadzeniu Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku Sprawozdanie Rady Nadzorczej PSML-W z działalności w 2015 roku.

Skład Rady Nadzorczej PSML-W na kadencję 2013-2016 został wybrany w 15-osobowym składzie w dniu 4 czerwca 2013 roku na Walnym Zgromadzeniu Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej zgodnie ze Statutem PSML-W obowiązującym od dnia 05.08.2011 r.

Rok 2015 Rada Nadzorcza, rozpoczęła w następującym składzie:

1. Rydzewski Ryszard – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Sałek Sławomir – Z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
3. Pawłowska Beata – Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Wiśniewski Roman – Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej
5. Bednarski Andrzej - Przewodniczący Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Rady Nadzorczej
6. Doliński Andrzej - Przewodniczący Komisji Inwestycyjnej Rady Nadzorczej
7. Wiśniewska Marianna - Przewodniczący Komisji Społeczno - Członkowskiej Rady Nadzorczej

Powyższy skład osobowy stanowi Prezydium Rady Nadzorczej stosownie do § 92 ust. 1 Statutu Spółdzielni. Ponadto w skład Rady Nadzorczej wchodzi:

8. Siek Stanisław – Członek Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
9. Szczepanek Kinga - Członek Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi
10. Kopka Mariusz - Członek Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi oraz Komisji Inwestycyjnej
11. Bor Grzegorz - Członek Komisji Rewizyjnej
12. Sobieraj Marek - Członek Komisji Rewizyjnej
13. Kamińska Barbara – Członek Komisji Społeczno – Członkowskiej
14. Jakubowski Sławomir - Członek Komisji Społeczno – Członkowskiej

15. Szkopek Stanisław - Członek Komisji Społeczno – Członkowskiej.

W ciągu 2015 roku skład Rady Nadzorczej uległ zmianie w związku z utratą mandatu członka Rady Nadzorczej - Pana Stanisława Sieka przed upływem kadencji na skutek ustania członkostwa w Spółdzielni z powodu śmierci. Wolny mandat do końca kadencji obecnej Rady Nadzorczej, objął w trybie § 88 ust. 5 Statutu Spółdzielni Pan Witold Domińczak, który kandydował do Rady Nadzorczej z Osiedla Tysiąclecia.

W związku z powyższym, Rada Nadzorcza PSML-w na posiedzeniu w dniu 16.06.2015 r. Uchwałą Nr 56/2015 dokonała zmiany składu Komisji Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi Rady Nadzorczej PSML-W.

Rada Nadzorcza PSML-W w roku sprawozdawczym, tj. w 2015 roku odbyła 12 posiedzeń plenarnych i 12 posiedzeń Prezydium.

Zadaniem Prezydium Rady Nadzorczej było organizowanie pracy Rady Nadzorczej, koordynowanie jej działalności i działalności Komisji.

W 2015 roku Rada Nadzorcza podjęła łącznie 140 uchwał oraz szereg wniosków i postanowień w następujących blokach tematycznych:

- sprawy samorządowo – organizacyjne,
- sprawy ekonomiczno finansowe,
- sprawy gospodarki zasobami mieszkaniowymi,
- sprawy członkowsko – mieszkaniowe.

Sprawy samorządowo – organizacyjne obejmowały:

- uchwalenie planu pracy Rady Nadzorczej na I i II półrocze 2015 roku,
- przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej PSML-W z działalności w 2014 roku,
- zatwierdzenie struktury organizacyjnej na 2016 rok,
- ustalenie liczby członków uprawnionych do uczestniczenia w poszczególnych Zebraniach Osiedli,
- wybór oferty firmy do przeprowadzenia badania i oceny sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2015 rok i upoważnienia Zarządu do podpisania umowy,
- zmiany w poszczególnych regulaminach, a mianowicie:
 - na posiedzeniu w dniu 16.06.2015 r. Uchwałą Nr 58/2015 przyjęty został tekst jednolity „Regulaminu rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości oraz ustalania wysokości opłat za korzystanie z lokali w Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku” obowiązujący od 01.07.2015 r. uwzględniający wcześniejsze zmiany;
 - na posiedzeniu w dniu 08.09.2015 r. Uchwałą Nr 113/2015 uchwalony został „Regulamin naboru inwestorów i zawierania umów o warunkach przeniesienia prawa własności nieruchomości położonych w Osiedlu

Maszewo Duże, gmina Stara Biała”, umożliwiającą zakup domów jednorodzinnych wraz z prawem własności działek w systemie ratalnym.

W zakresie spraw ekonomiczno – finansowych zajmowano się sprawami:

- przyjęcie sprawozdania finansowego za 2014 rok oraz raportu i opinii biegłych rewidentów,
- uchwalenie planu finansowo – gospodarczego na 2016 rok,
- uchwalenie planu kosztów działalności społecznej, oświatowej i kulturalnej na 2016 rok,
- uchwalenie planowanej kwoty kosztów ogólnych Spółdzielni na 2016 rok,
- podjęcie uchwał dotyczących kosztów eksploatacyjnych dla poszczególnych grup lokali, osobno dla członków jak i osób nie będących członkami Spółdzielni,
- bieżąca kontrola i analiza wyników finansowych.

W zakresie zagadnień gospodarki zasobami mieszkaniowymi zajmowano się:

- uchwalanie planu wieloletniego remontów w zasobach PSML-W na lata 2016 – 2020,
- uchwalanie planu rzeczowo – finansowego robót remontowych na 2016 rok,
- okresowe analizy zużycia wody, gazu, energii elektrycznej, itp.,
- okresowe analizy postępu prac remontowych,
- okresowe analizy postępu sprzedaży domów jednorodzinnych w Maszewie Dużym,
- sporządzanie opinii w sprawach pism – skarg członków Spółdzielni.

W bloku spraw członkowsko – mieszkaniowych Rada Nadzorcza PSML-W zajmowała się:

- analizą materiałów dotyczących zaległości z tytułu opłat za lokale mieszkalne, lokale o innym przeznaczeniu oraz garaże,
- dokonywanie wykluczeń oraz wykreśleń z tytułu zaległości w opłatach, bądź gdy członek zbył prawo do lokalu i mimo wezwania nie złożył oświadczenia o rezygnacji z członkostwa. W 2015 roku wykreślono 27 członków, podjęto 1 uchwałę o odroczeniu wykluczenia z rejestru członków, wykluczono 4 członków). Ponadto dokonano 5 uchyleń wcześniej podjętych przez Radę Nadzorczą uchwał dot. członkostwa w spółdzielni, po ustaniu przyczyn ich podjęcia.
- przyjmowanie informacji Zarządu o planach pracy i wykonywaniu zadań przez Placówki Społeczno – Kulturalne Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej;

W Radzie Nadzorczej PSML-W działają cztery komisje stałe, zajmujące się poszczególnymi blokami tematycznymi, a mianowicie: Komisja Rewizyjna, Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi, Komisja Inwestycyjna, Komisja Społeczno - Członkowska. Od ich pracy zależy jakość i rzetelność podejmowanych decyzji.

Komisja Rewizyjna odbyła 7 posiedzeń, na których zajmowała się tematyką związaną m.in. z:

- opiniowaniem wyboru biegłego rewidenta;
- opiniowaniem informacji o wynikach ekonomiczno – finansowych za poszczególne kwartały 2015 roku;
- opiniowaniem i wydawaniem wniosków dotyczących planu finansowo-gospodarczego na 2016 rok;
- kontrolowanie dokumentacji prowadzonej przez poszczególne Rady Osiedli
- sporządzanie opinii w sprawach poruszanych przez mieszkańców i kierowanych do Rady Nadzorczej PSML-W

Komisja Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi odbyła 9 posiedzeń i zajmowała się tematyką związaną m.in. z:

- opiniowaniem planów wieloletnich nieruchomości
- kontrolowaniem wykonania założonych planów remontów
- opiniowaniem planów remontów na nieruchomościach
- sporządzanie opinii w sprawach poruszanych przez mieszkańców i kierowanych do Rady Nadzorczej PSML-W.

Komisja Inwestycyjna odbyła 3 posiedzenia i zajmowała się m.in.:

- kontrolą robót termomodernizacyjnych,
- kontrolą stanu domów jednorodzinnych w Maszewie Dużym i nadzorowaniem procesu ich sprzedaży
- sporządzanie opinii w sprawach poruszanych przez mieszkańców i kierowanych do Rady Nadzorczej PSML-W

Komisja Społeczno – Członkowska odbyła 8 posiedzeń, zajmowała się m.in.:

- analizą kwartalnych informacji o zadłużeniach z tytułu zaległości w opłatach za lokale
- opiniowaniem programów działalności Placówek Społeczno-Kulturalnych PSML-W
- podsumowywaniem realizacji Akcji Zima 2015 oraz Akcji Lato 2015
- sporządzanie opinii w sprawach poruszanych przez mieszkańców i kierowanych do Rady Nadzorczej PSML-W.

Rada Nadzorcza na swych posiedzeniach rozpatrywała również pisma mieszkańców zasobów Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej. W 2015 roku wpłynęło 11 pism dotyczących skarg, odwołań od decyzji Zarządu i spraw konfliktów sąsiedzkich. Wszystkie pisma starannie i wnikliwie analizowano, niejednokrotnie zasięgając opinii poszczególnych Komisji problemowych.

W odwołaniach od decyzji Zarządu PSML-W, nie dopatrzone zostały żadne uchybień formalnych ze strony Zarządu Spółdzielni.

Podkreślić należy również, że we wszystkich sprawach Rada Nadzorcza zajmowała stanowisko przestrzegania rozwiązań zawartych w ustawach, Statucie Spółdzielni i regulaminach.

W ramach przyjęć interesantów, zgłosiły się dwie osoby.

Najważniejszymi problemami Spółdzielni w 2015 roku były m.in. zaległości z tytułu opłat za używanie lokali, które pomimo starań Zarządu Spółdzielni, Administracji Osiedli i Rad Osiedli, wciąż pozostają na wysokim poziomie. Problemem były również rosnące każdego roku opłaty za ciepło, które podnoszone są przez dostawcę energii cieplnej, na które Spółdzielnia nie ma wpływu. W związku z powyższym termomodernizacja budynków nie przyniosła oczekiwanych oszczędności na zużyciu ciepła.

W roku sprawozdawczym, Spółdzielnia kontynuowała sprzedaż domów jednorodzinnych w Maszewie Dużym k. Płocka. Obecnie do sprzedaży pozostało 5 z 29 domów. Wychodząc naprzeciw oczekiwaniom wciąż zmieniającego się rynku nieruchomości, dnia 08.09.2015 r. Rada Nadzorcza PSML-W uchwaliła „Regulamin naboru inwestorów i zawierania umów o warunkach przeniesienia prawa własności nieruchomości położonych w Osiedlu Maszewo Duże, gmina Stara Biała”, umożliwiającą zakup przedmiotowych nieruchomości w systemie ratalnym.

W 2015 roku Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa poddana została lustracji za okres od 01.01.2012 r. do 31.12.2014 r. przez Krajową Radę Spółdzielczą. Z listem polustracyjnym Członkowie Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej zapoznani zostali na ubiegłorocznych Zebraniach Osiedli oraz na Walnym Zgromadzeniu Spółdzielni.

Rada Nadzorcza PSML-W z satysfakcją zacytuje fragment przedmiotowego listu: *„Na tle zawartych ustaleń w protokole lustracji oraz oceny niniejszego listu polustracyjnego stwierdzić należy, iż zarządzanie przez Zarząd i nadzorowanie przez Radę Nadzorczą jest prawidłowe. W związku z powyższym Krajowa Rada Spółdzielcza nie formułuje wniosków (...).”*

Nadmienić również należy, że Płocka Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko – Własnościowa w 2015 roku uczestniczyła w programie „Lider Zarządzania Nieruchomościami”. Na podstawie oceny rynkowej Naszej Spółdzielni, dokonań i efektywności zarządzania, został przyznany dla Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko - Własnościowej tytuł „Lider Zarządzania Nieruchomościami 2015”.

Reasumując, Rada Nadzorcza Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej stwierdza, że współpraca z Zarządem Spółdzielni, Administracjami Osiedli oraz Radami Osiedli, układała się dobrze. Przeprowadzone przez Komisję Rewizyjną Rady Nadzorczej kontrole prac i dokumentacji Rad Osiedli oceniono jako prawidłowe.

Oceniając pozytywnie wyniki finansowe Spółdzielni oraz efektywną pracę Zarządu Spółdzielni w 2015 roku, Rada Nadzorcza PSML-W wnioskuje do Walnego

Zgromadzenia Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej o udzielenie absolutorium wszystkim Członkom Zarządu.

Z uwagi na to, że kadencja Rady Nadzorczej Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej wybranej na lata 2013-2016 dobiega końca, Rada Nadzorcza PSML-W stwierdza, że wspólnie z Zarządem Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej, przeprowadziła Spółdzielnię przez lata 2013-2016 spokojnie i z dobrymi wynikami finansowymi.

Kończąc swą kadencję, Rada Nadzorcza dziękuje za dobrą współpracę Zarządowi Spółdzielni, Administracjom Osiedli, Radom Osiedli, wszystkim pracownikom Spółdzielni, jak również Członkom Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej.

Nowo wybranej Radzie Nadzorczej życzymy dobrych wyników i sukcesów w pracy, jak również hartu w rozwiązywaniu codziennych problemów.

Niniejsze Sprawozdanie zostało przedstawione na plenarnym posiedzeniu Rady Nadzorczej Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w dniu 23.02.2016 r. i podpisane przez wszystkich Członków Rady Nadzorczej PSML-W.

Podpisy Członków Rady Nadzorczej Płockiej Spółdzielni Mieszkaniowej Lokatorsko – Własnościowej w Płocku:

1. Rydzewski Ryszard
2. Sałek Sławomir
3. Pawłowska Beata
4. Wiśniewski Roman
5. Bednarski Andrzej
6. Doliński Andrzej
7. Wiśniewska Marianna
8. Bor Grzegorz
9. Sobieraj Marek
10. Kopka Mariusz
11. Szczepanek Kinga
12. Domińczak Witold
13. Kamińska Barbara
14. Szkopek Stanisław
15. Jakubowski Sławomir

.....
.....
.....
.....
.....
Doliński
.....
Grzegorz Bor
.....
Sobieraj
.....
Szc. epna... Kinga
.....
Barbara Kamińska
.....
.....