

Sprawozdanie
Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec”
w Zielonej Górze
za okres od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2016 r.

Rada Nadzorcza pracowała na podstawie Ustawy „Prawo spółdzielcze”, „Ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych” i §78-82 Statutu Spółdzielni oraz opracowanego planu pracy Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec” w Zielonej Górze na 2016 rok. Rada Nadzorcza w roku sprawozdawczym sprawowała funkcję kontroli oraz nadzoru nad działalnością Spółdzielni.

Rada Nadzorcza od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia 10 czerwca 2016 roku pracowała w składzie 7 osobowym:

1. Pani Prus Bożena - przewodnicząca RN
2. Pan Kretowicz Jan - z-ca przewodniczącej RN
3. Pan Tomczyk Sebastian - sekretarz RN
4. Pani Michalska Gabriela - przewodnicząca Komisji Rewizyjnej
5. Pan Kolman Marek - z-ca przewodniczącego Komisji Rewizyjnej
6. Pan Kulik Tadeusz - sekretarz Komisji Rewizyjnej
7. Pani Kędys Halina - członek RN

Od dnia 11.06.2016 r., tj od Walnego Zgromadzenia członków SM „Naftowiec”, do składu RN dołączyli przedstawiciele bloków:

1. ul.Strumykowa 15G-H - pan Kazimierz Potaś
2. ul. Wyszyńskiego 1-11 - pan Marian Nalewajek

Osoby te zostały wybrane w wyborach uzupełniających podczas obrad Walnego Zgromadzenia w dniu 11.06.2016r. Tak więc od tego czasu RN działa w 9 osobowym składzie.

W dniu 11.06.2016 r., na Walnym Zgromadzeniu członków SM „Naftowiec” pan Zbigniew Redmer - Prezes Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec” w Zielonej Górze, nie otrzymał absolutorium - uchwała nr 06/2016r. z dnia 11.06.2016 r. Dnia 14.07.2016 r., zgodnie z Regulaminem Rady Nadzorczej par.16, do Przewodniczącej Rady Nadzorczej wpłynął wniosek członków RN o odwołanie pana Zbigniewa Redmera ze stanowiska Prezesa Zarządu - zgodnie z art.49 Prawa Spółdzielczego oraz §84 pkt.5 Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej „Naftowiec” z jednoczesnym wnioskiem o rozwiązanie umowy o pracę na podstawie art.52 §1 kodeksu pracy - o rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia z winy pracownika. Tego samego dnia Prezydium Rady, zgodnie z regulaminem RN, powiadomiło członków RN oraz Zarząd o zwołaniu posiedzenia Rady Nadzorczej, w trybie pilnym, z podaniem planu obrad. Dnia 21.07.2016 r. odbyło się posiedzenie RN z udziałem 9 członków RN, czyli w pełnym składzie, jak również pani Ludwika Korotczuk - członka Zarządu. Pan Zbigniew Redmer nie przybył na posiedzenie. Po rozpatrzeniu wniosku o odwołanie, przystąpiono do tajnego głosowania. Głosowało 9 osób. Za odwołaniem - 6 osób, przeciw - 3 osoby. Uchwałą nr 3/2016 RN SM „Naftowiec” z dnia 21.07.2016 pan Zbigniew Redmer został odwołany ze stanowiska na podstawie art.52 §1 kodeksu pracy.

Uchwałą nr 4/2016r. Rady Nadzorczej z dnia 21.07.2016r powołano pana Jana Kretowicza - zastępcę przewodniczącego RN na funkcję pełniącego obowiązki Prezesa Zarządu SM „Naftowiec”, do czasu wyboru nowego prezesa, na podstawie §88 pkt 2 Statutu SM „Naftowiec”. Tak więc RN od tego dnia działała w składzie 8 osób.

18.08.2016 r. rezygnację z członkostwa w RN złożył pan Marek Kolman. Od tego dnia, do końca okresu sprawozdawczego, Rada Nadzorcza działała w 7 osobowym składzie. Do Komisji Rewizyjnej od 19.09.2016 r. dołączyła pani Halina Kędys, a skład RN jest następujący:

1. Pani Prus Bożena - przewodnicząca RN
2. Pan Tomczyk Sebastian - sekretarz RN
3. Pani Michalska Gabriela - przewodnicząca Komisji Rewizyjnej

4. Pan Kulik Tadeusz - zastępca przewodniczącej Komisji Rewizyjnej
5. Pani Kędys Halina - członek Komisji Rewizyjnej
6. pan Kazimierz Potaś - członek RN
7. pan Marian Nalewajek - członek RN

16.11.2016 r. Rada Nadzorcza ogłosiła w prasie konkurs na Prezesa Zarządu SM "Naftowiec". 12.12.2016r., wpłynęła tylko jedna oferta. Rada Nadzorcza po dyskusji podjęła jednogłośnie decyzję o ponowieniu ogłoszenia konkursu, ustalając termin na 09.01.2017 r. Do tego dnia wpłynęły 3 oferty. Po przejrzaniu ofert nastąpiło głosowanie tajne, na przygotowanych kartkach do głosowania. Oddano 7 głosów, 6 głosów ważnych - za panem Janem Kretowiczem, oraz 1 głos nieważny. Stwierdzono, że Prezesem Zarządu SM "Naftowiec" w Zielonej Górze został wybrany pan Jan Kretowicz - uchwała nr 02/2017 Rady Nadzorczej z dnia 09.01.2017 i zatrudniony na umowę o pracę na czas nieokreślony.

W okresie od 01.01.2016 r. - 31.12.2016 r. członkowie Rady Nadzorczej odbyli 16 posiedzeń i podjęli 11 uchwał. W posiedzeniach Rady Nadzorczej brali udział Prezes i z-ca Prezesa Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej "Naftowiec" w Zielonej Górze.

Dokumentami odzwierciedlającymi pracę Rady Nadzorczej są protokoły sporządzane z każdego posiedzenia Rady Nadzorczej i rejestr uchwał podjętych na tych spotkaniach. Dokumenty te są do wglądu dla wszystkich członków Spółdzielni w biurze Spółdzielni. Załatwiano sprawy wynikające z bieżących potrzeb zgodnie z wymogami Regulaminu Rady Nadzorczej oraz Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej. Rozpatrywanie każdej sprawy kończyło się przyjęciem wniosku, wydaniem zaleceń, podjęciem stosownych uchwał lub zajęciem stanowiska wobec rozpatrywanych spraw.

Do najważniejszych spraw poddanych pod obrady Rady Nadzorczej w 2016 r. należały:

- uchwalenie planów gospodarczych, finansowych;
- zapoznanie się ze sprawozdaniami Zarządu z realizacji planów finansowych, remontów, wydatków na cele eksploatacyjne na poszczególnych budynkach oraz ustalanie wysokości opłat;
- kontrola rozpatrywania przez Zarząd korespondencji i wniosków członków Spółdzielni;
- analiza zaległości czynszowych - sprawy sądowe i komornicze na poszczególnych budynkach;
- kwartalne analizy zużycia zimnej i ciepłej wody na poszczególnych budynkach;
- rozliczenie ciepła za sezon grzewczy;
- analiza udziału wpływów od lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych w finansowaniu kosztów eksploatacji;
- przetargi na roboty remontowe oraz informacje z realizacji tych robót.

Po zwolnieniu Prezesa Zbigniewa Redmera priorytetem było dopilnowanie, by prace zaplanowane w rocznym planie robót zostały zrealizowane. Również te prace, które nie były wykonane, a zalecone w przeglądach technicznych budynków w grudniu 2014 r. czekały się wykonania.

Przewodnim celem działania Rady Nadzorczej była troska o prawidłowe gospodarowanie zasobami Spółdzielni. Stałym punktem obrad była informacja Zarządu o bieżącej działalności Spółdzielni oraz o ważnych wydarzeniach mogących mieć wpływ na funkcjonowanie Spółdzielni.

Wraz z Zarządem Spółdzielni dążono do zmniejszenia kosztów utrzymania budynków dzięki temu od stycznia 2016 r. Zarząd wprowadził odpis na fundusz remontowy dla lokali użytkowych, wypełniając tym samym zapis znajdujący się w par.17 Regulaminu zasad rozliczenia kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalenia opłat za używanie lokali w SM "Naftowiec" w Zielonej Górze, zmienił dostawcę usług kominiarskich i podpisał korzystniejszą umowę z nowym kominiarzem oraz podpisał umowy na niższe stawki na usługi informatyczne i konserwację systemów informatycznych, adekwatnie do wykonywanych usług.

Rada Nadzorcza analizując przedstawiane przez Zarząd wyniki gospodarczo-finansowe zwracała uwagę, na zachowanie płynności finansowej oraz na zmniejszanie zadłużenia na lokalach mieszkalnych i użytkowych. Radca prawny, pani Aleksandra Burchard-Miller na bieżąco udzielała RN wyjaśnień związanych z procedurą i możliwościami prawnymi dot. odzyskiwania długów czynszowych. Zadłużenie rok do roku znacząco spadło.

Bardzo ważną sprawą w naszej spółdzielni jest aktualizowanie podstawowych dokumentów koniecznych do prawidłowego funkcjonowania wszystkich jej organów, a takimi są Statut oraz regulaminy, które powinny nam ułatwiać pracę na rzecz wszystkich członków spółdzielni. Zapisy statutowe oraz regulaminowe, niezgodne z ustawami, są nieważne i nie mają mocy prawnej.

Lustracje z 2012 i 2015 roku zobowiązywały SM "Naftowiec" do naniesienia poprawek w Statucie do zgodności z ustawami, ale Walne Zgromadzenia odrzucały wnioski polustracyjne. Związek Rewizyjny Spółdzielni Mieszkaniowych, zgodnie ze swoimi kompetencjami poinformował o tym fakcie Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa. Ministerstwo w związku z powyższym zwróciło się do Spółdzielni Mieszkaniowej "Naftowiec" o wyjaśnienie. Mając powyższe na uwadze, Rada Nadzorcza wraz z Zarządem, spotykając się od 10.2016 r. kilkakrotnie poza planowymi posiedzeniami Rady, dokonała poprawek i przygotowała projekt zmian w Statucie, które uwzględniają zalecenia lustratora oraz zaproponowała zwołanie odrębnego Walnego Zgromadzenia w sprawie zmian w Statucie SM "Naftowiec" w pierwszej połowie roku 2017.

Głównym celem dalszej działalności Rady Nadzorczej jest dbałość o dobro wszystkich członków Spółdzielni poprzez kontrolowanie i analizowanie wpływów i wydatków oraz dążenie do obniżania zadłużenia Spółdzielni.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte przez Radę Nadzorczą w dniu do przedłożenia Walnemu Zgromadzeniu Członków SM "Naftowiec".

W imieniu Rady Nadzorczej
Spółdzielni Mieszkaniowej "Naftowiec"
Prezydium RN

Przewodnicząca Bożena Prus

Sekretarz Sebastian Tomczyk