

INFORMACJA

POSIEDZENIA PLENARNEGO RADY NADZORCZEJ

Z 18.04.2019 r.

PORZĄDEK OBRAD POSIEDZENIA:

1. Otwarcie posiedzenia.
2. Przyjęcie porządku obrad.
3. Informacja Biegłego Rewidenta na temat badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018r. *(Materiały są do wglądu w siedzibie Zarządu Spółdzielni)*
4. Sprawozdanie Zarządu z wykonania planu finansowego Spółdzielni za 2018 rok oraz z realizacji działań windykacyjnych.
5. Podjęcie uchwały w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok.
6. Przyjęcie protokołu posiedzenia Rady Nadzorczej z 26 marca 2019 roku.
7. Przyjęcie Informacji do zamieszczenia na stronie internetowej z posiedzenia Rady Nadzorczej z 26 marca 2019 roku.
8. Informacja z posiedzenia Prezydium Rady Nadzorczej.
9. Informacja Zarządu o aktualnie prowadzonych sprawach.
10. Informacja Zarządu na temat realizacji wniosków polustracyjnych.
11. Informacja na temat przygotowań do Walnego Zgromadzenia LWSM „Wrzeszcz”.
12. Przyjęcie sprawozdania Rady Nadzorczej przygotowywanego na Walne Zgromadzenie LWSM „Wrzeszcz”
13. Informacje z prac Komisji Rady Nadzorczej.
14. Rozpatrzenie pism skierowanych do Rady Nadzorczej.
15. Sprawy wniesione.
16. Zamknięcie posiedzenia.

Do udziału w obradach Rady Nadzorczej zaproszono Zarząd Spółdzielni.

INFORMACJA BIEGŁEGO REWIDENTA NA TEMAT BADANIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2018R. (MATERIAŁY SĄ DO WGLĄDU W SIEDZIBIE ZARZĄDU SPÓŁDZIELNI)

Na dzisiejsze posiedzenie Rady Nadzorczej przybyła **Pani Biegły Rewident** reprezentująca firmę Stowarzyszenie Ekspertów Księgowych i Podatkowych Sp. z o.o.

Przedstawiła zebrany swoją opinie oraz raport z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej poinformowała zebranych, że Komisja zapoznała się z raportem z badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok i nie wnosi żadnych uwag.

SPRAWOZDANIE ZARZĄDU Z WYKONANIA PLANU FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2018 ROK ORAZ Z REALIZACJI DZIAŁAŃ WINDYKACYJNYCH.

Zarząd LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku przedstawił sprawozdanie z wykonania planu finansowego za 2018 rok.

1. Ogółem wykonanie planu finansowego na dzień 31.12.18 wynosiło:

- a) poniesione koszty 97,17%
- b) uzyskane przychody 95,84%
- c) wynik to nadwyżka przychodów nad kosztami +376.004,88 zł minus podatek dochodowy od osób prawnych 403.029,00 zł = netto -27.024,12 zł

2. Lokale mieszkalne - wykonanie planu finansowego na dzień 31.12.18 wynosiło:

- a) poniesione koszty 97,06%
- b) uzyskane przychody 97,46%

Pozycje kosztów przekroczone powyżej 100% to:

- energia cieplna 100,39% - rzeczywiste poniesione koszty
- podatek od nieruchomości 101,28% - wg deklaracji (kwota 1.2018,59 zł)
- eksploatacja dźwigów 106,89% - zwiększone koszty UDT (kwota 10.229,34zł)
- ochrona budynku 105,28%- rzeczywiste koszty (kwota 4.822,72 zł)

W ramach kosztów eksploatacji podstawowej:

- koszty BHP 104,77% - wg przepisów (kwota 219,62 zł)
- PFRON 110,70% - naliczenia na podstawie obowiązujących przepisów (kwota 1.712,25 zł)
- usługi kominiarskie 106,00% - rzeczywiste poniesione koszty roczne(kwota 959,48 zł)

W ramach kosztów konserwacji:

- koszty BHP 252,99% - koszty wg przepisów (kwota 2.294,88 zł)
- energia cieplna 139,60% - rzeczywiste poniesione (koszty po rozliczeniu)

3. Lokale użytkowe – wykonanie planu finansowego na dzień 31.12.18

wynosiło:

- a) poniesione koszty 94,00%
- b) uzyskane przychody 88,39%

Pozycje kosztów przekroczone powyżej 100% to:

- podatek od nieruchomości 100,52% - wg deklaracji (kwota 749,13 zł)
- wieczyste użytkowanie gruntów 100,01% - wg opłat (kwota 10,93 zł)
- woda i kanalizacja 122,95% - pokryte z wpłat najemców (kwota 5.738,06 zł)
- eksploatacja dźwigów 132,20% - zwiększone koszty UDT (kwota 966,00 zł)
- ubezpieczenia 143,82% - wg polis (kwota 6.573,00 zł)
- inne 315,75% - ogłoszenia w prasie (kwota 1.078,75 zł)

4. Garaże – wykonanie planu finansowego na dzień 31.12.18 wynosiło:

- a) poniesione koszty 94,74%
- b) uzyskane przychody 94,73%

Pozycje kosztów przekroczone powyżej 100% to :

- podatek od nieruchomości 101,10% wg deklaracji (kwota 392,89 zł)
- ubezpieczenia 125,00% - koszty wg polis (kwota 250,00 zł)

5. Działalność społeczno-kulturalna – wykonanie planu finansowego na dzień 31.12.18 wynosiło:

- a) poniesione koszty 102,82%
- b) uzyskane przychody 92,34%

Pozycje kosztów przekroczone powyżej 100% to:

- podatek od nieruchomości 100,68% - wg deklaracji (kwota 27,97 zł)
- eksploatacja podstawowa 103,92% - wg działalności (kwota 3.907,35 zł)

6. Koszty ogólne i inne przychody – wykonanie planu finansowego na dzień 31.12.18 wynosiło:

- a) poniesione koszty 98,76%

Pozycje kosztów przekroczone powyżej 100% to:

- energia cieplna 114,25% - koszty poniesione (kwota 6.342,67 zł)
- podatek od nieruchomości 101,65% - wg deklaracji (kwota 359,42 zł)
- amortyzacja środków trwałych 100,91% - nowe zakupy środków trwałych (kwota 416,57 zł)
- usługi komputerowe 112,00% -koszty związane z wdrożeniem programu (kwota 2.160,19 zł)

- ochrona obiektów 100,67% - wg rzeczywistych kosztów (kwota 24,00 zł)
- koszty BHP 110,06% - według przepisów BHP (kwota 1.589,44 zł)
- PFRON 105,46% - naliczenia na podstawie obowiązujących przepisów (kwota 1.911,72 zł)
- ubezpieczenia 120,12% - wg polis (kwota 1.609,72 zł)
- badanie sprawozd finansowego 102,94% - koszty roczne (kwota 200,00 zł)
- usługi prawne 117,55%, - koszty związane z obsługą Walnego Zgromadzenia
- pozostałe 162,21% - koszty wg potrzeb (kwota 3.265,89 zł w tym audyt RODO 3.000,00 zł)

7. Pozostałe koszty i przychody nieplanowane na dzień 31.12.18

a) Koszty operacyjne 61.106,21 zł w tym:

- | | |
|-------------------------------------|--------------|
| - zaokrąglenia i spisane należności | 8,00 zł |
| - koszty sądowe | 22.853,82 zł |
| - inne | 38.244,39 zł |

b) Przychody operacyjne 246.934,88 zł w tym:

- | | |
|----------------------------------|---------------|
| - otrzymane opłaty manipulacyjne | 4.014,20 zł |
| - zaokrąglenia | 6,88 zł |
| - zwrot kosztów sądowych | 22.249,12 zł |
| - pozostała sprzedaż | 220.664,68 zł |

c) Przychody finansowe 26.330,55 zł w tym:

- | | |
|--|--------------|
| - otrzymane odsetki rachunków bankowych | 12.148,39 zł |
| - otrzymane odsetki od lokali mieszkalnych | 14.182,16 zł |

d) Pozostała sprzedaż 1.950,00zł w tym:

- specyfikacje przetargowe	1.950,00 zł
----------------------------	-------------

e) Koszty finansowe	48,00 zł w tym;
---------------------	-----------------

- zapłacone odsetki	48,00 zł
---------------------	----------

Zarząd LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku przedstawił sprawozdanie z realizacji działań windykacyjnych w okresie od 1.01.2018 r. do 31.12.2018 r.

I. Lokale mieszkalne

W ciągu 2018 roku przeanalizowano szczegółowo zaległości 227 osób, posiadających zadłużenie powyżej 3 miesięcy, na łączną kwotę 577.182,40 zł. W trakcie przygotowań poszczególnych spraw do Kancelarii Prawnej zostały dokonane spłaty całkowite lub częściowe w 211 sprawach na ogólną wartość 424.480,77 zł, co stanowi ok. 74% wartości rozpatrywanych spraw.

Analizą objęto zadłużenia powyżej 3 miesięcy

Do Kancelarii Prawnej i do sądu skierowano 7 spraw na kwotę 41.329,69 zł.

Ogółem w 2018 roku zostało wydanych 6 nakazów zapłaty należności za nie terminowe regulowanie opłat na ogólną kwotę należności głównej 31.401,57 zł oraz koszty sądowe i koszty zastępstwa procesowego na kwotę 7.199,50 zł.

Do 31.12.2018 roku spłacone zostały 2 należności objęte nakazem na ogólną wartość należności głównej w kwocie 9.088,45 zł, a także koszty sądowe i koszty zastępstwa procesowego. Dokonane spłaty stanowią ok. 29% całej wartości należności objętych nakazem zapłaty z 2018 roku.

Wśród zadłużonych powyżej 6 miesięcy znajdują się osoby, które mimo nakazów zapłaty w dalszym ciągu zalegają z opłatami, a ich należności systematycznie rosną na skutek nie płacenia bieżących opłat.

Jest ich ogółem 17, a kwota ich zadłużenia na dzień 31.12.2018 roku wynosi ogółem 226.726,28 zł. Nakazy zapłaty wydane dla tych osób z lat 2015-2018 wynoszą

łącznie 143.644,30 zł. Przyrost ich należności w 2018 roku wynosi ogółem 31.939,62 zł, a zadłużenie całej Spółdzielni w części dotyczącej zaległości powyżej 6 miesięcy zwiększyło się o 75.169,38. Zadłużenie tych osób stanowi 66% wartości zadłużenia powyżej 6 miesięcy i 23% wartości ogólnego zadłużenia całej Spółdzielni.

Struktura tych zadłużonych mieszkań przedstawia się następująco:

- 7 mieszkań spółdzielczych własnościowych (zadłużenie 119.296,71 zł)
- 10 mieszkań na odrębną własność (zadłużenie 107.429,57 zł)

Wobec tych osób podjęte zostały następujące działania:

- nakazy zapłaty (wobec 14 osób)
- skierowanie do komornika (wobec 9 osób)
- licytacja z ograniczonego prawa rzeczowego (2 osób)
- nieuregulowane sprawy spadkowe (1 osoba)
- wezwania do zapłaty (2 osób)

Dalsze działania w zakresie windykacji trwają na bieżąco.

Wg stanu na 31.12.2018 r. zadłużenie członków Spółdzielni z tytułu opłat za używanie lokali mieszkalnych wynosiło ogółem **976.591,30 zł** co stanowi **5,68 %** rocznego przychodu z tego tytułu.

Z analizy zaległości w opłatach za używanie lokali mieszkalnych i garaży wynika, że nastąpiło zmniejszenie ogólnej kwoty zadłużenia na dzień 31.12.2018 roku w stosunku do 31.12.2017 roku. Zmniejszenie zadłużenia wynosi **14.290,22 zł**.

Struktura zmniejszenia zadłużenia przedstawia się następująco:

- od 0 do 3 m-cy zmniejszenie o 30.893,21 zł
- od 3 do 6 m-cy zmniejszenie o 58.566,39 zł
- powyżej 6 m-cy zwiększenie o 75.169,38 zł (w tym wzrost o 31.939,62 zł dotyczy przyrostu zadłużenia 17 osób z nakazami zapłaty z lat 2015-2018.

Zwiększeniu uległ wskaźnik zaległości, który na 31.12.2018 r. wynosi **5,68%**, a na koniec 2017 roku wynosił **5,63%**.

Zmniejszyła się ilość osób zadłużonych. Na koniec 2017 roku ilość zadłużonych wynosiła 1345, a na koniec 2018 roku ilość zadłużonych wynosiła 1291.

Lokale użytkowe, reklamy, dzierżawy gruntów i dachów

Zadłużenie lokali użytkowych, wynajętych na podstawie umów najmu, opłat za reklamy, dzierżawy gruntów i dachów na dzień 31.12.2018 r. wynosiło ogółem **286.624,52 zł** co stanowi **7,15 %** rocznego przychodu z tego tytułu.

Analiza szczegółowa wykazała, że zadłużenie to zmniejszyło się. Zmniejszenie w stosunku do 2017 roku wynosi 80.077,14 zł.. Zmniejszył wskaźnik zadłużenia, który na koniec 2018 roku wynosi 7,15%, a dla porównania na koniec 2017 roku wynosił 7,22%. Zmniejszyła się ilość zadłużonych. Na koniec 2018 wynosi 47, a dla porównania na koniec 2017 wynosiła 67.

Największą grupę stanowią najemcy z zaległościami w wysokości do trzech miesięcy. Zaległości te wynoszą 162.566,30 zł. Dotyczą 35 pozycji i większości zostały uregulowane w pierwszych dniach stycznia 2019 roku. Do sądu skierowano 3 sprawy na ogólną wartość zadłużenia 68.843,10 zł i otrzymano nakazy zapłaty.

PODJĘCIE UCHWAŁY W SPRAWIE PRZYJĘCIA ROCZNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO SPÓŁDZIELNI ZA 2018 ROK.

Rada Nadzorcza przystąpiła do podjęcia uchwały w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok

UCHWAŁA NR 3/19

Rady Nadzorczej Lokatorsko - Własnościowej Spółdzielni Mieszkaniowej „Wrzeszcz” w Gdańsku z dnia 18 kwietnia 2019 roku.

w sprawie: przyjęcia rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok

Działając w oparciu § 100 ust. 1 pkt 2a, 6 i 18 Statutu Spółdzielni Rada Nadzorcza uchwała co następuje:

§ 1.

Rada Nadzorcza postanawia przyjąć roczne sprawozdanie finansowe Spółdzielni sporządzone za rok 2018 – stanowiące załącznik.

§ 2.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

W głosowaniu udział brało 15 osób

Za Uchwałą głosowało 15 osób

Przeciw Uchwale głosowało 0 osób

INFORMACJA ZARZĄDU O AKTUALNIE PROWADZONYCH SPRAWACH.

Prezes informował o problemach związanych z przetargiem na lokal użytkowy usytuowany na ul. Mickiewicza 1/3. Lokalem zainteresowana jest nadal Poczta Polska. Przedstawiciele tej firmy spotkali się z Zarządem Spółdzielni następnie z Prezydium Rady w celu wynegocjowania niskiej stawki najmu lokalu.. Wobec powyższego **Prezes Spółdzielni** zwracał się do Rady Nadzorczej z prośbą o podjęcie decyzji w tej sprawie. Informował, że oferta Poczty Polskiej jest jedyną złożoną ofertą na wynajem dyskutowanego lokalu.

Pan Mirosław Murczkiewicz był dnia, że, mimo wszystko, biorąc pod uwagę względy ekonomiczne, należy wynająć lokal Poczcie Polskiej.

Pani Joanna Małaczyńska-Rentfleisz była zdania, że oprócz aspektu finansowego ma tu także znaczenie aspekt społeczny. Mieszkańcy Wrzeszcza Dolnego, to przede wszystkim osoby starsze, którym sprawi trudność dotarcie do oddziału Poczty oddalonego od ich miejsca zamieszkania.

Przystąpiono do głosowania wniosku w sprawie wynajęcia lokalu usytuowanego przy ul. Mickiewicza 1/3 Firmie Poczta Polska z 3 letnią gwarancją niewypowiadania ww. umowy.

Wynik głosowania wniosku: większość głosów za wnioskiem, jedna osoba wstrzymała się od głosu.

Wniosek został przyjęty.

INFORMACJA ZARZĄDU NA TEMAT REALIZACJI WNIOSKÓW POLUSTRACYJNYCH.

Zgodnie z art. 93 § 1b ustawy Prawo spółdzielcze Zarząd LWSM „Wrzeszcz” w Gdańsku przedstawił informację z realizacji wniosków polustracyjnych:

Wniosek nr 1 – Dostosować Statut do obecnie obowiązujących przepisów prawa, w tym w szczególności do ustawy Prawo spółdzielcze i ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych

Wniosek został zrealizowany – Statut został zmieniony Uchwałą nr 6/18 Walnego Zgromadzenia w dniu 14 czerwca 2018 roku i zmiany zostały zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 8 listopada 2018 roku.

Wniosek nr 2 - Opracować i zaktualizować regulaminy wewnętrzne stosownie do Statutu i uwag stwierdzonych w czasie lustracji

Wniosek w trakcie realizacji

Wniosek nr 3 – Przestrzegać przepisy ustawy Prawo Spółdzielcze, w tym w szczególności w zakresie uwag zawartych w protokole lustracji w art.38 § 1 pkt.3

Wniosek został zrealizowany

Podsumowanie realizacji wniosków:

Ogólna ilość wniosków 3 w tym:

- zrealizowano 2 wniosków
- w trakcie realizacji 1 wniosek

INFORMACJA NA TEMAT PRZYGOTOWAŃ DO WALNEGO ZGROMADZENIA LWSM „WRZESZCZ”.

Prezes Spółdzielni przedstawił zebrany projekt porządku obrad Walnego Zgromadzenia proponowany przez Zarząd Spółdzielni. Jednocześnie poinformował, że do Spółdzielni wpłynęło pismo w sprawie zamieszczenia w porządku obrad Walnego Zgromadzenia sprawy wznowienia rejestru stolarki okiennej. **Prezes** informował, że pismo zostało skierowane do Zarządu i Rady Nadzorczej, tj. organów, które są kompetentne do wnoszenia spraw do porządku obrad Walnego Zgromadzenia. **Prezes** wyjaśniał, że Zarząd jest przeciwny umieszczeniu tej sprawy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Decyzję w tej sprawie musi też podjąć Rada Nadzorcza. Wniosek nie spełnia obecnie statutowego wymogu niezbędnego do zamieszczenia przez członków Spółdzielni sprawy w porządku obrad Walnego Zgromadzenia. Brak podpisów dziesięciu członków Spółdzielni. Informował, że w ramach realizacji zamkniętego w 2008 roku rejestru wymiany stolarki okiennej pozostało do wykonania 350 pozycji. Rocznie realizuje się ok 60 pozycji i przeznaczają na ten cel 5% funduszu remontowego. Ok 1000 mieszkań nie zostało nigdy ujętych w rejestrze stolarki okiennej.

Po przeprowadzeniu dyskusji postanowiono, że zainteresowana zostanie pisemnie poinformowana o statutowej procedurze składania wniosku w sprawie zmiany porządku obrad Walnego Zgromadzenia.

Następnie przeanalizowano realizację wniosków złożonych przez członków Spółdzielni na Walnym Zgromadzeniu w 2018 roku.

PRZYJĘCIE SPRAWOZDANIA RADY NADZORCZEJ PRZYGOTOWYWANEGO NA WALNE ZGROMADZENIE LWSM „WRZESZCZ”

Projekt Sprawozdania Rady Nadzorczej przygotowywanego na Walne Zgromadzenie został przekazany członkom Rady w materiałach przygotowanych na dzisiejsze posiedzenie.

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ LWSM „WRZESZCZ”

za okres od maja 2018 do kwietnia 2019

W lutym 2017 roku członkowie Spółdzielni, którzy wzięli udział w Zebraniach Grup Członkowskich LWSM „Wrzeszcz”, wybrali na kolejną 3 letnią kadencję 15 członków Rady Nadzorczej. W czasie trwania obecnej kadencji nastąpiło jednak kilka zmian w składzie Rady Nadzorczej. Obecnie członkowie Rady Nadzorczej reprezentujący w Radzie poszczególne osiedla oraz grupy budynków to:

Lp	Nazwisko i imię	Funkcja
1.	Lewiński Jan	Przewodniczący Rady Nadzorczej – Niedźwiednik Górny Zad. V
2.	Jagiełłowicz Marek	Z – ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej - osiedle Słowackiego
3.	Rogalska Katarzyna	Sekretarz Rady Nadzorczej – osiedle Batorego
4.	Kondratiuk Bożena	Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej – osiedle Trawki
5.	Majewski Jan	Przewodniczący Komisji Technicznej – Wrzeszcz Dolny
6.	Kęprowska Urszula	Przewodnicząca Komisji Statutowej – Wrzeszcz Dolny
7.	Małaczyńska – Rentfleisz Joanna	Sekretarz Komisji Rewizyjnej - Czteroblok
8.	Turska Mirosława	Członek Komisji Rewizyjnej – Wrzeszcz Dolny
9.	Falkowski Krzysztof	Członek Komisji Rewizyjnej – Niedźwiednik Górny Zad. IV
10.	Murczkiewicz Mirosław	Z – ca Przewodniczącego Komisji Technicznej – Niedźwiednik Dolny
11.	Wilczewski Marcin	01.05.2018 r. zrezygnował z pracy w Radzie
12.	Siłakowski Wojciech	wybrany w wyborach uzupełniających 07.06.2018r. obecnie Członek Komisji Technicznej
13.	Okła Bartosz	22.08.2018 r. zrezygnował z pracy w Radzie – utrata członkostwa w Spółdzielni z powodu sprzedaży mieszkania
14.	Borkowski Wojciech	wybrany w wyborach uzupełniających 15.01.2019 r. obecnie Członek Komisji Statutowej
15.	Szot Marek	Sekretarz Komisji Statutowej – Niedźwiednik Górny Zad. IV
16.	Dombrowski Marian	Członek Komisji Technicznej- Czteroblok
17.	Kessler Andrzej	Członek Komisji Statutowej – Niedźwiednik Górny Zad. IV

Obowiązkiem Rady Nadzorczej jest sprawowanie kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni. Statut Spółdzielni szczegółowo określa jej zakres obowiązków.

Posiedzenia plenarne odbywają się raz miesiącu. Omawiane są na nich tematy niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania Spółdzielni zaplanowane w półrocznym ramowym planie pracy a także tematy wynikające z bieżącej działalności Spółdzielni. Szczegółowy harmonogram każdego posiedzenia przygotowuje Prezydium Rady Nadzorczej składające się z jej Przewodniczącego, Z – cy Przewodniczącego oraz Sekretarza Rady. W pracach Prezydium z reguły uczestniczą przewodniczący komisji powołanych przez Radę Nadzorczą: Komisji Rewizyjnej, Technicznej i Statutowej oraz Zarząd Spółdzielni.

O najistotniejszych tematach poruszanych na posiedzeniach plenarnych informujemy Państwa zamieszczając na stronie internetowej Spółdzielni informacje z poszczególnych posiedzeń Rady.

Powołane przez Radę Nadzorczą Komisje obradują średnio raz w miesiącu. Zajmują się tematyką wynikającą z planu pracy Rady Nadzorczej oraz bieżącej działalności Spółdzielni. Analizują skierowane do nich przez Radę Nadzorczą pisma mieszkańców oraz przygotowują na nie projekty odpowiedzi.

Wynik finansowy za rok 2018 jest nadwyżką kosztów nad przychodami i wynosi - **27.024,12 zł.** w tym:

gospodarka zasobami mieszkaniowymi **-1.733.585,57 zł.**

działalność gospodarcza **1.706.561,45 zł.**

Kwota **1.706.561,45 zł.** stanowi tzw. nadwyżkę bilansową. Jej podziału dokonacie Państwo na trwających obecnie zebraniach Walnego Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza i Zarząd Spółdzielni proponują rozdysponować zgromadzone środki przeznaczając całą kwotę **1.706.561,45 zł.** na pokrycie kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi.

Rada Nadzorcza w okresie sprawozdawczym zaprosiła na jedno ze swoich posiedzeń członków mających nieuregulowane zobowiązania finansowe wobec Spółdzielni.

Zadłużenie członków zaproszonych na posiedzenie Rady Nadzorczej wynosiło **158.819,39 zł**. W wyniku działań Rady Nadzorczej spłacili oni swoje zobowiązania w kwocie **90.002,80 zł** co stanowi **56,67%** całości zadłużenia.

W jednym przypadku Rada Nadzorcza wystąpiła z wnioskiem do Zarządu Spółdzielni o wystąpienie z powództwem do sądu o przymusową sprzedaż prawa do lokalu w drodze licytacji.

Szczegółowe informacje dotyczące tematu zadłużeń i ich windykacji przedstawi Państwu Zarząd Spółdzielni.

W dniach 10.09.2018 r. – 17.10.2018 r. Spółdzielnia została poddana badaniu lustracyjnemu przeprowadzonemu przez Krajową Radę Spółdzielczą. Badanie dotyczyło działalności Spółdzielni w latach 2015 - 2017. Wyniki omówiono na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 21 października 2018 roku przy udziale Lustratora oraz Zarządu Spółdzielni. Lustrator pozytywnie ocenił pracę Spółdzielni.

Łącznie w okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 11 posiedzeń plenarnych i Prezydium oraz podjęła **14 uchwał**.

Do Rady Nadzorczej wpływały pisma od członków Spółdzielni. Pisma były adresowane bezpośrednio do Rady Nadzorczej lub kierowane do jej wiadomości.

Korespondencja skierowana do Rady Nadzorczej była przekazywana do rozpatrzenia, zgodnie z kompetencjami, poszczególnym komisjom. Projekty odpowiedzi przygotowywane przez komisje były przedstawiane na plenarnych posiedzeniach Rady Nadzorczej, a po jej akceptacji, wysyłane do zainteresowanych członków Spółdzielni.

We wrześniu 2018 roku Rada Nadzorcza uchwaliła plan finansowy na 2019 rok.

W grudniu 2018 roku Rada Nadzorcza uchwaliła rzeczowy plan remontów na 2019 rok opierając się na opinii Komisji Technicznej, uwzględniając najważniejsze

potrzeby techniczne budynków oraz ich zdolność finansową. Plan remontów 2019 dostępny jest na stronie internetowej Spółdzielni oraz w jej siedzibach.

Pragniemy Państwa poinformować, że ceny materiałów budowlanych wzrosły średnio o 30%, co generuje mniejsze możliwości w zakresie ilości zaplanowanych do wykonania remontów.

Rada Nadzorcza wraz z Zarządem Spółdzielni podjęła decyzję o montażu wodomierzy odczytywanych drogą radiową. Montaż takich wodomierzy usprawni procedurę rozliczania zużycia wody zarówno mieszkańcom, jak i Spółdzielni. Odczyty zużycia wody w danym budynku będą miały miejsce w tym samym czasie, co zniweluje różnice w zużyciu wody spowodowane dokonywaniem odczytów wodomierzy w różnym czasie. Mieszkańcy nie będą zobowiązani do udostępniania lokali celem dokonania odczytów. Osoby nieuczciwie korzystające z wodomierzy kosztem innych mieszkańców utracą taką możliwość. Wodomierze odczytywane drogą radiową montowane w zasobach Spółdzielni posiadają wbudowaną pamięć rejestrującą każdą ingerencję. Zdecydowano także o tym, że koszty zakupu i montażu będą obciążać w 50% mieszkańca a w pozostałych 50% - Spółdzielnię.

W grudniu 2018 roku uchwalona została nowa, uaktualniona struktura organizacyjna Spółdzielni. Ilość etatów zmalała o 2,75.

Jednym z założeń, z których zamierza wywiązać się obecna Rada Nadzorcza, jest zrealizowanie z uwzględnieniem możliwości finansowych Spółdzielni zasadnych wniosków składanych przez członków na Walnym Zgromadzeniu. 90% wniosków złożonych przez Państwa na Walnym Zgromadzeniu w 2018 roku została zrealizowana. Podjęto także decyzję o tym, że w pierwszej kolejności realizowane będą dotąd niezrealizowane wnioski. Łącznie złożono 63 wnioski z czego zrealizowanych zostało w części lub w całości 40 wniosków.

Przy Radzie Nadzorczej pracowały także jej komisje:

Komisja Rewizyjna działała na podstawie postanowień Statutu Spółdzielni, Regulaminu Rady Nadzorczej oraz w oparciu o postanowienia Regulaminu Komisji Rewizyjnej Rady Nadzorczej LWSM „Wrzeszcz”.

Komisja Rewizyjna w okresie sprawozdawczym wykonywała swoje zadania poprzez czynności kontrolne i opiniodawcze dla potrzeb Rady Nadzorczej:

- analizowała sprawozdania Zarządu z wykonania planów finansowych, analizowała bilans, rachunek zysków i strat,
- opiniowała założenia do planów finansowych, sprawozdania Zarządu z działań windykacyjnych, z wykonania planów finansowych.

Sprawozdanie z działalności **Komisji Rewizyjnej** stanowi załącznik do Sprawozdania Rady Nadzorczej.

Komisja Techniczna działała jako organ opiniodawczy dla Rady Nadzorczej w interesie ogółu członków Spółdzielni. W okresie sprawozdawczym jej członkowie uczestniczyli we wszystkich odbiorach planowych prac remontowych takich jak docieplanie budynków czy malowanie klatek schodowych. Byli obecni podczas przetargów na roboty budowlane, uczestniczyli w Walnym Zgromadzeniu podzielonym na części słuchając zgłaszanych przez członków Spółdzielni uwag, problemów i wniosków, szczególnie tych dotyczących spraw remontowych. Komisja Techniczna, jako pierwsza zajęła się tematem montażu wodomierzy z odczytem radiowym i przekazała swoje stanowisko Radzie Nadzorczej, która podjęła decyzję o ich montażu. Najistotniejszym zadaniem dla Komisji Technicznej była ocena wykonania planu remontów za 2018 r. i opiniowanie planu remontów na 2019 rok.

Sprawozdanie z działalności **Komisji Technicznej** stanowi załącznik do Sprawozdania Rady Nadzorczej.

Komisja Statutowa jako organ opiniodawczy w okresie sprawozdawczym zajmowała się między innymi następującymi zagadnieniami:

- weryfikowała akty legislacji wewnętrznej obowiązujące w Spółdzielni pod kątem ich zgodności z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni,
- przygotowywała na wniosek Rady Nadzorczej projekty zmian aktów prawnych obowiązujących w Spółdzielni.

Sprawozdanie z działalności **Komisji Statutowej** stanowi załącznik do Sprawozdania Rady Nadzorczej.

Na każdym posiedzeniu plenarnym Komisje Rady składały informacje z aktualnie prowadzonych prac.

Na posiedzeniu w kwietniu 2019 roku Rada Nadzorcza wysłuchała informacji Biegłej Rewident na temat badania sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 r., Biegła Rewident stwierdziła, że jej zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe:

- przedstawia rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Spółdzielni na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz jej wyniku finansowego i przepływów pieniężnych za rok obrotowy zakończony w tym dniu, zgodnie z mającymi zastosowanie przepisami ustawy o rachunkowości oraz przyjętą polityką rachunkowości,
- zostało sporządzone na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych zgodnie z przepisami rozdziału 2 Ustawy o rachunkowości,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Spółdzielnię przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni.

Rada Nadzorcza w oparciu o powyższą opinię w kwietniu br. podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 r.

Rada Nadzorcza ocenia pozytywnie działalność Zarządu Spółdzielni w składzie:

Prezes Zarządu

Andrzej Complak

Z-ca Prezesa ds. finansowo – ekonomicznych

Barbara Wireńska

i wnosi, aby Walne Zgromadzenie Spółdzielni zatwierdziło sprawozdanie finansowe Spółdzielni za 2018 r. oraz udzieliło członkom Zarządu absolutorium za 2018 r.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI KOMISJI REWIZYJNEJ LWSM
„WRZESZCZ”
ZA OKRES MAJ 2018 – KWIECIEŃ 2019 r.

Komisja Rewizyjna pracowała w składzie czteroosobowym:

1. Bożena Kondratiuk
2. Joanna Małaczyńska – Rentfleisz
3. Krzysztof Falkowski
4. Mirosława Turska

Komisja Rewizyjna zajmowała się między innymi następującymi zagadnieniami:

- a) analizowała realizację planu finansowego Spółdzielni za rok 2017 i sprawozdanie Zarządu z wykonania planu finansowego za 1 półrocze 2018 roku,
- b) analizowała windykację należności czynszowych LWSM „Wrzeszcz” za rok 2018 i 2019 zarówno za mieszkania jak i za lokale użytkowe oraz wywiązywanie się dłużników ze zobowiązań,
- c) dokonała analizy założeń do planu gospodarczego na 2019 rok,
- d) analizowała wysokości opłat za lokale mieszkalne zależne od Spółdzielni oraz koszty eksploatacji budynków,
- e) opiniowała i przygotowywała projekty odpowiedzi na pisma mieszkańców Spółdzielni kierowane do Rady Nadzorczej
- f) analizowała wyniki lustracji,
- g) zaopiniowała projekt planu finansowego na rok 2019,
- h) analizowała strukturę organizacyjną i rekomendowała zmiany,
- i) analizowała realizację wniosków członków Spółdzielni złożonych podczas Walnego Zgromadzenia
- j) analizowała przychody z tytułu najmu lokali użytkowych i reklam.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI KOMISJI TECHNICZNEJ LWSM
„WRZESZCZ”
ZA OKRES MAJ 2018 – KWIECIEŃ 2019 r.

Skład Komisji Technicznej w okresie sprawozdawczym:

- Jan Majewski – przewodniczący,
- Marcin Wilczewski – członek Komisji zrezygnował z pracy w Radzie Nadzorczej 1 maja 2018 r. do składu Komisji wybrano wówczas p. Marana Dombrowskiego,
- Mirosław Murczkiewicz,
- Bartosz Okła – członek Komisji zrezygnował z pracy w Radzie Nadzorczej 22 sierpnia 2018 r. do składu Komisji wybrano p. Wojciecha Siłakowskiego,

W okresie sprawozdawczym Komisja odbyła 5 posiedzeń. Posiedzenia Komisji poświęcone były następującym zagadnieniom:

- Przeanalizowano wnioski z Walnego Zgromadzenia LWSM „Wrzeszcz” złożone przez członków Spółdzielni w 2018 r. Postanowiono, że w miarę możliwości finansowych będą one realizowane w ramach planu remontów 2019.
- Podjęto wstępną decyzję zaakceptowaną następnie przez Radę Nadzorczą o montażu w zasobach Spółdzielni wodomierzy odczytywanych drogą radiową. Ustalono, że koszty wymiany i montażu będą podzielone w stosunku 50% do 50% pomiędzy Spółdzielnię a mieszkańców.
- Omówiono i wprowadzono zmiany do planu remontów na 2018 r.
- Przedyskutowano a następnie wyrażono pozytywne stanowisko dotyczące Sprawozdania Zarządu Spółdzielni z wykonania planu funduszu remontowego Spółdzielni za I półrocze 2018 roku, Przeanalizowano poszczególne pozycje wykonania planu, szczególną uwagę zwrócono na pozycje, gdzie zostały przekroczone planowane wydatki lub nie wykonano planowanych robót. Dotyczyło to następujących pozycji:
 1. Roboty malarskie: poz. 2 Batorego 33 – plan po korekcie 62.000,00 zł, wykonanie 72.782,74 zł - przekroczenie zostało spowodowane koniecznością

wymiany szafek na gazomierze – roboty nie zostały uwzględnione w kosztorysie. Na w/w roboty sporządzono kosztorys i protokół konieczności oraz wnioski na Zarząd. Poz. 4 – malowanie klatek schodowych Wyspiańskiego 25 – prace przeniesiono na 2019 r. (patrz KOREKTA), zakończono w styczniu 2019 r.

2. Roboty elektryczne – poz. 34-39 przegląd instalacji odgromowej z uwagi na brak wykonawcy przeniesiono na 2019 r.
3. Wymiana stolarki – nie dokonano zwrotów w zakresie kilku pozycji z uwagi na brak protokołów odbioru (mieszkania wynajmowane i brak kontaktu z właścicielem)
4. Ekspertyzy, opinie – poz. 7 przekucia i naprawy kominiarskie zostały zrealizowane w ograniczonym zakresie .
5. Docieplenia – poz . 4 i 5 docieplenie ścian szczytowych budynków Górska 41 i Mazowiecka 5 A na kwotę 51.000,00 zł na wniosek Wykonawcy zostały przesunięte do planu na 2019r.
6. Awarie i roboty dodatkowe: to przede wszystkim roboty drogowe – naprawy nawierzchni po zimie oraz awarie dekarские.

Wszystkie prace remontowe były wykonywane w oparciu o umowy bądź zlecenia podpisane przez dwie upoważnione osoby, roboty dodatkowe zaś w oparciu o protokoły konieczności z wnioskami na Zarząd, posiadają protokoły odbioru robót - przy uczestnictwie członków Komisji Technicznej.

Po analizie Komisja Techniczna nie wniosła żadnych uwag do wykonania planu.

- Przedyskutowano oraz pozytywnie zaopiniowano projekt planu remontów na 2019 rok przygotowany przez Zarząd Spółdzielni. Projekt został zatwierdzony przez Radę Nadzorczą. Stwierdzono, że ceny zakupu materiałów budowlanych wzrosły średnio od 20 do 30%.
- Przygotowywano projekty odpowiedzi na pisma skierowane do zaopiniowania przez Komisję Techniczną. Projekty były następnie przyjmowane przez Radę Nadzorczą i wysyłane do zainteresowanych.

Członkowie Komisji Technicznej uczestniczyli w odbiorach wykonanych w Spółdzielni prac remontowych. Przewodniczący Komisji pan Jan Majewski oraz członek Komisji pan Marian Dombrowski, oddelegowani jako obserwatorzy do prac w Komisji

Przetargowej, uczestniczyli we wszystkich przetargach na roboty remontowe zorganizowanych w Spółdzielni.

SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI KOMISJI STATUTOWEJ LWSM „WRZESZCZ” ZA OKRES MAJ 2018 – KWIECIEŃ 2019 r.

Komisja Statutowa jako organ opiniodawczy w okresie sprawozdawczym zajmowała się między innymi następującymi zagadnieniami:

- weryfikowała akty legislacji wewnętrznej obowiązujące w Spółdzielni pod kątem ich zgodności z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa oraz Statutem Spółdzielni,
- przygotowywała na wniosek Rady Nadzorczej projekty zmian aktów prawnych obowiązujących w Spółdzielni.

Komisja Statutowa w ramach posiedzeń i konsultacji pracowała między innymi nad:

- a. projektem zmian Statutu Spółdzielni (Statut został zatwierdzony w wersji zaproponowanej przez Radcę Prawnego LWSM „Wrzeszcz” – zmiany proponowane przez Komisję Statutową nie zostały przyjęte),
- b. projektem decyzji Rady Nadzorczej w przedmiocie odwołania od Uchwały Zarządu Spółdzielni nr 7/18 w sprawie odmowy w przyjęcia w poczet członków Spółdzielni (Rada Nadzorcza podjęła decyzję w tej sprawie na podstawie opinii Radcy Prawnego LWSM „Wrzeszcz”),
- c. treścią Polityki bezpieczeństwa i informacji w LWSM „Wrzeszcz”,
- d. Regulaminem Zebrań Grup Członkowskich.

Sprawozdanie Rady Nadzorczej zostało przyjęte większością głosów.

INFORMACJE Z PRAC KOMISJI RADY NADZORCZEJ.

Przewodnicząca Komisji Statutowej informowała, że Komisja w okresie sprawozdawczym pracowała nad projektem Regulaminu Zebrań Grup

Członkowskich. Projekt Regulaminu został wysłany do Rady Pranego i Komisja otrzymała już odpowiedź. Komisja dostosuje się do uwag, które wynikają z przepisów prawa i przedstawi projekt Regulaminu na kolejne posiedzenie Rady Nadzorczej.

Przewodniczący Komisji Technicznej poinformował, że w okresie sprawozdawczym członkowie Komisji brali udział w odbiorach robót remontowych oraz w przetargach.

Przewodnicząca Komisji Rewizyjnej poinformowała, że Komisja w okresie sprawozdawczym zajmowała analizą materiałów przygotowanych na dzisiejsze posiedzenie przez Zarząd Spółdzielni oraz przez Biegłego Rewidenta dotyczących bilansu Spółdzielni za 2018 rok.

ROZPATRZENIE PISM SKIEROWANYCH DO RADY NADZORCZEJ.

Członek Spółdzielni skierował do Rady Nadzorczej swoje pismo w sprawie likwidacji Zasad rozliczania kosztów zużycia energii cieplnej dla budynków wyposażonych w podzielniki kosztów.

Pismo zostało skierowane do Komisji Technicznej, która przygotowuje projekt odpowiedzi i przedłoży go Radzie Nadzorczej.

SPRAWY WNIESIONE

Pan Marek Szot informował, że na parkingu usytuowanym na Zadaniu IV osiedla Niedźwiednik za hydrofornią zrobił się śmietnik, ponieważ leżą tam pocięte drzewa. .

Pan Andrzej Kessler informował, że na schodach usytuowanych na Zadaniu IV osiedla Niedźwiednik drzewa zasłaniają oświetlające schody latarnie.

Pan Wojciech Borkowski pytał, które budynki obsługuje wiata śmietnikowa usytuowana przy budynku Leśna Góra 23.

