

Sprawozdanie
z działalności Rady Nadzorczej SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi
w 2018 roku

W okresie sprawozdawczym, Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi pracowała w następującym składzie:

Michał	Stolarski	Przewodniczący Rady
Małgorzata	Jonkisz	Zastępca Przewodniczącego Rady
Bogumiła	Kolago	Sekretarz Rady
Katarzyna	Czyżycka	Członek Rady
Gabriela	Henrykowska	Członek Rady
Jan	Konopiński	Członek Rady
Jakub	Koziński	Członek Rady
Rafał	Przybysz	Członek Rady
Janina	Rębacz	Członek Rady
Andrzej	Węgliński	Członek Rady
Sebastian	Zaborowski	Członek Rady

Do dnia 24.05.2018r, funkcję Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej pełnił Pan Jakub Koziński, który na posiedzeniu plenarnym zrezygnował z dalszego pełnienia tej funkcji. W wyniku przeprowadzonych wyborów na posiedzeniach w dniach 28.06.2018r i 12.07.2018r, Zastępcą Przewodniczącego Rady wybrana została Pani Małgorzata Jonkisz (dotychczasowa Sekretarz Rady), a na funkcję Sekretarza Rady wybrana została Pani Bogumiła Kolago.

W okresie sprawozdawczym od 01.01.2018 r. do 31.12.2018 r., Rada Nadzorcza odbyła 15 plenarnych posiedzeń , na których podjęła 56 uchwał.

Tematyka spraw rozpatrywanych w roku 2018 przez Radę Nadzorczą, zgodnie z uprawnieniami wynikającymi z § 130 Statutu Spółdzielni, to między innymi:

- uchwalenie planu finansowo-gospodarczego Spółdzielni na 2018 rok,
- modyfikacja zakresu rzeczowego i finansowego planu remontów na 2018 rok,
- ustalenia stawek opłat z tytułu: eksploatacji podstawowej od 1.10.2018r., wymiany podzielników i obsługi systemu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania, domofonów, opłat za dźwigi,
- zatwierdzenie współczynników podgrzewu 1m³ wody na 2019r,
- uchwalenie regulaminów: rozliczania kosztów energii cieplnej; porządku domowego; ogródków przydomowych; ustalającego zasady podziału Członków Spółdzielni do udziału w walnym zgromadzeniu; zamówień na roboty budowlane i usługi,
- zatwierdzenie struktury organizacyjnej Spółdzielni oraz funduszu płac na 2019r.
- przyjęcie sprawozdania z badania rocznego sprawozdania finansowego za rok 2017, przeprowadzonego przez biegłego rewidenta,
- przeprowadzenie kwartalnych analiz wykonania planu finansowo-gospodarczego w 2018 r.
- przyjęcie sprawozdania z wykonania planu remontów w 2017 r.
- zagospodarowanie parkingu przy ul. 11 Listopada z dozorem elektronicznym,
- ustanawianie służebności przesyłu.

Zły stan techniczny instalacji wodnej i kanalizacyjnej w naszych blokach (instalacje te mają już ok. 40 lat) spowodował, że podjęto decyzję o kompleksowej wymianie tych instalacji w całej Spółdzielni. Realizacja tej inwestycji będzie rozłożona na kilka najbliższych lat. Decyzja ta została poprzedzona wykonaniem takich prac w blokach 105 i 113. Dało to nam możliwość dokładnego oceny zysków z takiej inwestycji. Dzięki przeprowadzonym pracom:

- wymianie instalacji wodnej z polipropylenu (PP),
- ociepleniu rur z ciepłą wodą,
- zamontowaniu nowych zaworów podpionowych,

uzyskano potwierdzenie początkowych założeń:

- w starych, nieocieplonych i zarośniętych kamieniem instalacjach, ok. 75% ciepła traciłmy na cyrkulacji ciepłej wody,
- po wymianie instalacji – straty te, spadły do 25%,
- bloki po wymianie instalacji mają najniższe koszty podgrzewu wody, wynosi on 8,50 zł / m³. Najwyższy koszt w naszej Spółdzielni to 24 zł / m³.

Po tych próbnych inwestycjach, Rada Nadzorcza wypełniając dyspozycje Uchwały Nr 16/WZ/2014 oraz Uchwały Nr 13/WZ/2017 Walnego Zgromadzenia Członków SM „Radoszcz-Zachód” podjęła decyzję o rozpoczęciu wieloletniego planu wymiany instalacji w całej Spółdzielni oraz utworzeniu odrębnej ewidencji wpływów i wydatków, w ramach funduszu remontowego, dotyczących realizacji termomodernizacji budynków mieszkalnych polegającej na:

- sporządzeniu dokumentacji technicznej,
- wymianie instalacji ciepłej wody użytkowej,
- wymianie instalacji zimnej wody i kanalizacji,
- wymianie okien piwnicznych, zaworów podpionowych, automatyki solarnej
- dociepleniu stropów piwnic.

Ze względu na proekologiczne efekty tej inwestycji wystąpiliśmy do Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej z wnioskiem o dofinansowanie tej inwestycji. Wykonane zostały niezbędne audyty i niezbędna dokumentacja. Na nasz wniosek Fundusz udzielił nam pożyczki, która może być umorzona nawet w 40%. Niestety – zwrot tych do 40% może nastąpić nawet z rocznym opóźnieniem po zakończeniu poszczególnych etapów prac. Fundusz zmienił zasady: przedłużył czas oczekiwania na zwrot pieniędzy z 6 miesięcy do 12 miesięcy. Spowoduje to przedłużenie realizacji całego Programu (przypuszczalnie) do 7-8 lat.

Zakończył się 10-letni okres umowy z firmą Ista na obsługę naszego systemu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania. Zarząd ogłosił przetarg na obsługę naszej Spółdzielni na kolejne 10 lat. Firmy biorące udział w przetargu przedstawiły swoje oferty na posiedzeniu Rady Nadzorczej. System rozliczania kosztów centralnego ogrzewania nie tylko umożliwia zdalny odczyt wszystkich podzielników, ale nawet pozwala na to, aby właściciel lokalu miał wgląd przez internet do odczytów podzielników w jego mieszkaniu.

Rada podjęła decyzję o wyborze optymalnego wariantu. Zarząd podpisał stosowne umowy na wymianę podzielników i obsługę systemu na kolejne 10 lat.

Podnoszą się czasami głosy niezadowolenia z istnienia systemu rozliczania kosztów centralnego ogrzewania na podstawie podzielników ciepła. Są tylko dwie możliwości: system z podzielnikami lub likwidacja podzielników i rozliczanie kosztów c.o. z m² na podstawie odczytów liczników energii cieplnej zamontowanych w węzłach cieplnych. Biorąc po uwagę fakt, że system z podzielnikami nie jest idealny, Rada uznaje, że jest to lepsze rozwiązanie niż rozliczanie z m² bez podzielników. Stawki za ogrzewanie w innych administracjach, gdzie mieszkania nie mają podzielników są, po prostu, wyższe niż w naszej Spółdzielni.

Po licznych uwagach zgłaszanych na Walnym Zgromadzeniu w 2018 r., szczególnie przez mieszkańców wysokich bloków, że dotychczasowa firma sprzątająca nie wykonuje należycie swoich obowiązków, został ogłoszony przetarg na sprzątanie w wysokich blokach przy ul. Ziołowej. W końcowym efekcie tego posunięcia firma „PROVERTI” (z której usług korzystaliśmy przez ponad 25 lat) wypowiedziała umowę. Rada Nadzorcza, wspólnie z Zarządem Spółdzielni, podjęła intensywne działania by jak najszybciej dokonać wyboru firmy do utrzymania porządku i czystości w całej Spółdzielni. Przeanalizowano złożone oferty. Sprawdzone referencje firm. Firma, która wygrała przetarg, miała dobrą opinię z innych miejsc, gdzie rzetelnie wykonywała swoją pracę. Niestety, okazało się, że nastąpiło gwałtowne załamanie rynku pracy. Nie można było znaleźć pracowników o wystarczających kwalifikacjach za dotychczasowe stawki. Firma, która miała sprzątać w naszej Spółdzielni nie była w stanie wywiązywać się należycie z nałożonych na nią obowiązków. Okazało się również, że miała kłopoty z wykonywaniem prac w innych spółdzielniach, gdzie (do tej pory) cieszyła się dobrą opinią. Niezadowolenie mieszkańców spowodowało, że umowa z firmą „Marcin” została wypowiedziana, a w wyniku nowego przetargu wyłoniono inne firmy, z których usług obecnie korzystamy. Opinie mieszkańców o nowych firmach sprzątających są bardzo pozytywne. Podniosła się jakość świadczonych usług. Niestety, nie było możliwości, aby utrzymać dotychczasowe stawki za te usługi. Za lepszą jakość usług, musimy więcej zapłacić. Zarząd przekazał Państwu wyjaśnienia zaistniałej sytuacji w dostarczonych pismach.

Jednocześnie Rada Nadzorcza zleciła Komisji Rewizyjnej i Komisji GZM przeprowadzenie kontroli dotychczasowych umów zawartych z firmami sprzątającymi oraz nadzoru pracowników Administracji nad wykonaniem tych usług. Wyniki kontroli zawarte zostały w protokole końcowym Komisji Rewizyjnej i Komisji GZM z dnia 28.01.2019r.

Organizacją i koordynacją prac Rady zajmowało się Prezydium, które analizowało materiały informacyjno-sprawozdawcze przedkładane przez Zarząd Spółdzielni, omawiało i ustalało porządek obrad posiedzeń plenarnych.

Członkowie Rady Nadzorczej pełnili comiesięczne dyżury, których celem było uzyskanie informacji i opinii członków Spółdzielni dotyczących bieżącej działalności Spółdzielni.

W trakcie dyżurów przyjmowane były wnioski i propozycje dotyczące problemów, niedogodności i potrzeb wynikających z zamieszkiwania w zasobach SM „Radogoszcz-Zachód”.

Funkcje nadzorczo-kontrolne, Rada wykonywała również poprzez powołane w tym celu komisje.

Komisja Rewizyjna w składzie:

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| 1. Janina Rębacz | Przewodniczący |
| 2. Jakub Koziński | Zastępca Przewodniczącego |
| 3. Gabriela Henrykowska | Członek |
| 4. Andrzej Węgliński | Członek |

Komisja Rewizyjna odbyła w okresie sprawozdawczym – 5 posiedzeń, na których zajmowała się problematyką finansową Spółdzielni, w szczególności dostosowywaniem opłat za korzystanie z lokali do wysokości kosztów ich utrzymania, opiniowaniem planów finansowych oraz kontrolą ich wykonania. Opinie Komisji w tych sprawach miały wpływ na decyzje Rady Nadzorczej.

Komisja GZM w składzie:

- | | |
|-----------------------|--------------------|
| 1. Jan Konopiński | Przewodniczący |
| 2. Katarzyna Czyżycka | Wiceprzewodniczący |
| 3. Bogumiła Kolago | Członek |
| 4. Rafał Przybysz | Członek |

Komisja odbyła 10 posiedzeń, które dotyczyły:

1. szerokiego zakresu zagadnień techniczno - budowlanych w zasobach Spółdzielni, w szczególności modernizacji dróg oraz wymiany dźwigów w budynkach wysokich, termomodernizacji w zakresie ocieplenia stropów piwnic i wymiany pionów wodno-kanalizacyjnych
2. opiniowania planów remontowych i kontroli ich realizacji,
3. kosztów zużycia energii cieplnej i rozliczeń w tym zakresie.

Opinie i wnioski Komisji były przedkładane Radzie Nadzorczej.

Komisja Członkowska w składzie:

- | | |
|-------------------------|---------------------------|
| 1. Bogumiła Kolago | Przewodniczący |
| 2. Małgorzata Jonkisz | Zastępca Przewodniczącego |
| 3. Sebastian Zaborowski | Członek |

Odbyła w okresie sprawozdawczym - 3 posiedzenia.

Zagadnienia jakimi zajmowała się Komisja Członkowska to głównie relacje sąsiedzkie (konflikty), wynikające ze wspólnego zamieszkiwania w budynkach spółdzielczych. Komisja pełni rolę negocjatora i mediatora w rozwiązywaniu problemów międzyludzkich. Rozpatruje i opiniuje sprawy członków zalegających w opłatach za używanie lokali mieszkalnych oraz najemców lokali użytkowych oraz dzierżawców.

Rada Nadzorcza SM „Radogoszcz-Zachód” przyjęła w dniu 7.05.2019r, Uchwałą Nr 7/R/2019 – Sprawozdanie z badania rocznego sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2018 rok, sporządzone przez Biuro Biegłych Rewidentów „EKO-BILANS”. Z Raportu biegłego rewidenta wynika, że:

- dokumentacja księgowa Spółdzielni prowadzona jest w sposób prawidłowy,
- kontrola nie wykazała uchybień w prawidłowości prowadzenia gospodarki finansowej,
- Spółdzielnia jest w dobrej kondycji finansowej:
 - ma rezerwy finansowe na kontach bankowych,
 - nie lokuje ich w niepewnych instrumentach finansowych,
 - wykazała zysk ze swej działalności na koniec 2018 r.

Biorąc powyższe pod uwagę, Rada Nadzorcza wnioskuje do Walnego Zgromadzenia SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi o zatwierdzenie sprawozdania finansowego za 2018 rok przedstawionego przez Zarząd Spółdzielni.

Rada Nadzorcza pozytywnie oceniła pracę Członków Zarządu SM „Radogoszcz-Zachód” w roku 2018:

Prezesa Zarządu Piotra Lebedzińskiego,

Członka Zarządu ds. Ekonomicznych Głównego Księgowego Przemysława Pilarczyka i wnosi do Walnego Zgromadzenia o udzielenie obu członkom Zarządu absolutorium za 2018 rok.

W imieniu Rady Nadzorczej pragnę podziękować wszystkim mieszkańcom za zaangażowanie oraz dbałość o stan techniczny i estetykę naszych zasobów.

Dziękuję również Zarządowi i pracownikom Spółdzielni za zaangażowanie i pracę na rzecz mieszkańców SM „Radogoszcz-Zachód” w Łodzi.

Dziękuję Szanownym Państwu za uwagę.

**Przewodniczący Rady Nadzorczej
SM „Radogoszcz-Zachód”**

Michał Stolarski