

SPRAWOZDANIE

RADY NADZORCZEJ SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ W JAROSŁAWIU

z działalności w 2017 roku

**przygotowane na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni Mieszkaniowej
w Jarosławiu**

Szanowni Państwo !

Tegoroczne Walne Zgromadzenie Członków jest dla Spółdzielni szczególnie ważne w związku z obowiązkiem podjęcia uchwały zmiany Statutu Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu, do czego Spółdzielnię zobowiązała nowelizacja ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, która weszła w życie 9 września 2017 roku.

Prezydent RP Andrzej Duda podpisał, uchwaloną przez Sejm w dniu 20 lipca, Ustawę o zmianie ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo Spółdzielcze. Ustawodawca zdecydował się na zmianę 23 artykułów w ustawie o spółdzielniach mieszkaniowych oraz po dwa przepisy w Prawie spółdzielczym i Kodeksie postępowania cywilnego. Jak wynika z oficjalnego uzasadnienia do projektu ustawy, jej głównym celem było dostosowanie ustawy do orzeczeń Trybunału Konstytucyjnego, zgodnie z którymi nie może być członkiem spółdzielni osoba nieposiadająca w spółdzielni tytułu prawnego do lokalu. Zmiany jednak okazały się znacznie szersze i wykraczające poza powyższe zagadnienie, którym zajmował się Trybunał.

Po nowelizacji ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej, co do zasady, powstaje i ustaje z mocy samego prawa. Jest ono związane z tytułem prawnym do lokalu w spółdzielni mieszkaniowej. Dotyczy to wszystkich spółdzielczych praw do lokali, zarówno o charakterze lokatorskim jak i własnościowym. Wyjątkiem będą osoby nabywające odrębną własność lokalu, które mają prawo decyzji, czy chcą być członkami spółdzielni czy też nie. O przyjęciu w poczet członków tych osób, tak jak dotychczas, decydować będzie Zarząd na podstawie złożonej deklaracji członkowskiej. Ciekawostką jest, że omawiana nowelizacja pozbawiła wyboru także małżonków, którym wspólnie przysługuje spółdzielcze prawo do lokalu. Przed nowelizacją małżonkowie mogli wybrać, czy członkiem spółdzielni będzie

pozostawało jedno z nich czy też oboje. Po wejściu w życie nowelizacji takiego wyboru już nie ma i oboje małżonkowie stają się z mocy prawa członkami. Spółdzielnie mieszkaniowe nie mogą pobierać już opłat z tytułu wpisowego i udziałów od osób nowo przystępujących do spółdzielni. Utrata członkostwa w spółdzielni wiąże się również z utratą tytułu prawnego do lokalu, np. poprzez jego sprzedaż, darowiznę, ale także w skutek licytacji komorniczej czy eksmisji.

Z mocy prawa, z chwilą wejścia w życie omawianej ustawy, utraciły członkostwo w spółdzielni osoby, które nie posiadają tytułu prawnego do żadnego lokalu w spółdzielni, o czym stanowi art. 4 ustawy nowelizacyjnej. Zgodnie z nowym brzmieniem art. 1 ust. 8 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych spółdzielnia nie ma prawa do pozbawienia członkostwa, ani poprzez wykluczenie, ani poprzez wykreślenie z rejestru członków. Odrębną kwestią jest brak możliwości pozbawienia przez spółdzielnie praw członkowskich osób, które nie wnoszą opłat eksploatacyjnych. W przypadku spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu nowelizacja przewiduje w art. 11 ust. 1¹ możliwość wystąpienia z powództwem do sądu o wygaszenie spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu przeciwko osobom, które zalegały z płatnościami wobec spółdzielni za okres co najmniej 6 miesięcy oraz osobom, które rażąco i uporczywie naruszają porządek domowy. Zmiana ta przedłuży postępowanie egzekucyjne, albowiem wymaga dwóch odrębnych postępowań sądowych, zanim można będzie wystąpić do komornika z wnioskiem o eksmisję. Nowelizacja ustawy chroni osoby niepłatące, dając im możliwość spłaty zadłużenia nawet po eksmisji, do momentu aż spółdzielnia sprzeda opróżniony lokal w drodze przetargu do chwili zawarcia aktu notarialnego z nowym nabywcą.

Ponadto do spraw sądowych wszczętych, lecz niezakończonych przed dniem wejścia w życie nowych przepisów, zgodnie z art. 10 ustawy nowelizującej, stosuje się przepisy nowe. Taka ochrona wydaje się niczym nieuzasadniona i stała się przedmiotem krytyki środowisk spółdzielczych.

Na ocenę skutków prawnych nowelizacji należy jeszcze poczekać, przynajmniej do momentu, gdy sądy będą rozpoznawać pierwsze sprawy na podstawie nowych przepisów.

W minionym okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza pracowała w następującym składzie:

Przewodniczący

Tadeusz Szczepanik

Z-ca Przewodniczącego

Jacek Słysz

Sekretarz	Anna Sochacka
Członkowie	Zygmunt Wróbel
	Stanisław Pakuła
	Marian Jacek Hołub
	Waldemar Orłowski
	Stanisław Kołodziejczyk
	Bogdan Kowalczyk
	Wiesław Mazur
	Jan Fecowicz

W 2017 roku nastąpiły dwie zmiany w składzie Rady Nadzorczej. Pierwsza zmiana związana była z wygaśnięciem mandatu w związku ze śmiercią Pana Andrzeja Pieszki członka Rady Nadzorczej. Powołując się na § 47 ust. 2 Statutu Spółdzielni w skład Rady Nadzorczej dokooptowano Pana Jacka Mariana Hołuba.

Druga modyfikacja związana była ze zmianą ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz ustawy – Prawo spółdzielcze, która spowodowała utracenie z mocy prawa członkostwa przez Pana Zbigniewa Kwaśnego.

W miejsce ustępującego członka z dniem 21 grudnia 2017 roku Pan Jan Fecowicz objął funkcję członka Rady Nadzorczej, zgodnie z wynikami wyborów do Rady Nadzorczej Spółdzielni Mieszkaniowej dokonanych w ramach Walnego Zgromadzenia Członków odbytego w dniu 29 czerwca 2016 roku.

Proszę Państwa

Rada Nadzorcza Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu składająca się z 11 członków zapewnia adekwatny nadzór nad działalnością Zarządu Spółdzielni.

W minionym okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza odbyła 6 posiedzeń. Frekwencja na posiedzeniach Rady Nadzorczej wyniosła praktycznie 100 %.

Przyjęto 18 uchwał. Uchwały te obejmowały obszary działalności Spółdzielni i były zgodne z zakresem funkcji Rady Nadzorczej.

Podjęte uchwały dotyczyły m.in.:

- Zatwierdzenia planu rzeczowo – finansowego remontów na 2017 roku.
- Zatwierdzenia planów gospodarczo – finansowych na 2017 rok.
- Wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu Kamila Maj.
- Zatwierdzenia Regulaminu porządku domowego.
- Zatwierdzenia Regulaminu korzystania z energii elektrycznej w pomieszczeniach piwnicznych i innego przeznaczenia oraz do prac tymczasowych zasilanych z obwodów części administracyjnej zasobów w SM w Jarosławiu.
- Przyjęcia sprawozdania finansowego Spółdzielni za 2016 rok.
- Wyboru podmiotu do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego za 2017 rok.
- Zatwierdzenia struktury organizacyjnej SM w Jarosławiu na 2018 rok.
- Przyjęcia Regulaminu Spółdzielczego Domu Kultury IKAR.

Ponadto w maju 2017 roku Rada Nadzorcza, zapoznała się z wnioskiem Zarządu i wyraziła pozytywną opinię dotyczącą zmiany nieruchomości gruntowych położonej na os. Kombatantów w zamian za pasaż poety Jerzego Hordyńskiego należącego do Spółdzielni Mieszkaniowej. Niestety rada miasta nie podjęła stosownej uchwały, która umożliwiła by powstanie parkingu dla coraz większej liczby samochodów na os. Kombatantów.

Podejmowanie uchwał poprzedzone było merytoryczną oceną oraz dogłębną analizą dokonaną przez Komisje Rady, które są integralnymi ciałami Rady Nadzorczej i sprawują swoje funkcje zgodnie z regulaminami oraz wytycznymi zatwierdzonymi przez Radę Nadzorczą. Poprzez Komisje Rady Nadzorczej do pełnienia wybranych czynności nadzorczych, praca całej Rady Nadzorczej została w sposób istotny usprawniona i jest bardziej efektywna.

W 2017 roku Komisje Rady Nadzorczej działały w następującym składzie:

I. KOMISJA REWIZYJNA:

Przewodniczący	Zygmunt Wróbel
Z-ca Przewodniczącego	Stanisław Pakuła
Członek	Waldemar Orłowski

Komisja ta wykonuje zadania nadzorczo – kontrolne dotyczące działalności Spółdzielni Mieszkaniowej oraz inne zadania zlecone przez Radę Nadzorczą.

W minionym okresie sprawozdawczym Komisja Rewizyjna przeprowadziła wrywkową kontrolę:

- 1) sprawozdania finansowego za 2016 r. oraz dokonała oceny windykacji należności czynszowych ze strony dłużników na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej w Jarosławiu,
- 2) skontrolowała wykorzystanie funduszu płac za 2016 rok,
- 3) przeanalizowała stan zadłużenia z tytułu najmu lokali użytkowych na dzień 30.09.2017 r,
- 4) przyjrzała się stanowi finansowemu Spółdzielni,
- 5) skontrolowała umowy zawarte i obowiązujące Spółdzielnię na wykonanie usług na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej.

II. KOMISJA GOSPODARKI ZASOBAMI MIESZKANIOWYMI I WSPÓŁPRACY Z RADAMI OSIEDLOWYMI

Przewodniczący	Wiesław Mazur
Sekretarz	Stanisław Kołodziejczyk
członek	Bogdan Kowalczyk

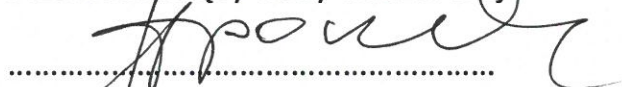
Powyższa Komisja wykonuje w imieniu Rady Nadzorczej zadania nadzorczo – kontrolne w zakresie działalności organów samorządowych Spółdzielni oraz spraw i zagadnień związanych z eksploatacją zasobów mieszkaniowych.

W roku 2017 roku Komisja GZM i Współpracy z Radami Osiedlowymi odbyła dwa spotkania . W miesiącu lutym 2017 roku omówiono z Radami Osiedlowymi plan remontów na 2017 rok, natomiast w miesiącu marcu 2017 roku skonsultowano szczegółowo przygotowany przez Zarząd nowy Regulamin porządku domowego.

Rada Nadzorcza przeanalizowała sprawozdanie Zarządu, opinię i raport z badania sprawozdania finansowego. Powyższe sprawozdania są przedstawione w komplecie materiałów na Walne Zgromadzenie Członków Spółdzielni, pozwala to z zadowoleniem zaobserwować bardzo dobre wyniki, które świadczą o prawidłowości działań Zarządu w gospodarowaniu majątkiem Spółdzielni. Wobec powyższego Rada Nadzorcza wnioskuje o udzielenie absolutorium Zarządowi Spółdzielni.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu Rady Nadzorczej w dniu 30.05.2018r.

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Tadeusz Szczepanik