

Sprawozdanie Rady Nadzorczej Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” z działalności w 2009 roku

Rada Nadzorcza Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Praga” działa na podstawie ustawy Prawo spółdzielcze z dnia 16 września 1982r. z późniejszymi zmianami, ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych z dnia 15 grudnia 2000r. z późniejszymi zmianami, statutu RSM „Praga” oraz regulaminów i innych przepisów wewnętrznych ustanowionych przez organy statutowe Spółdzielni. Z mocy ustawy Rada sprawuje funkcje kontroli i nadzoru nad działalnością Spółdzielni.

W roku 2009 Rada Nadzorcza pracowała w składzie podanym w załączniku do niniejszego sprawozdania.

Zgodnie z postanowieniami Statutu RSM „Praga”, pracami Rady Nadzorczej kierowało Prezydium, które przygotowywało posiedzenia plenarne Rady określając porządek obrad, ocenę przedkładanych uchwał i materiałów. W roku sprawozdawczym Prezydium odbyło 11 posiedzeń. Rada Nadzorcza odbyła w tym okresie 12 posiedzeń plenarnych, podejmując 211 uchwał w sprawach należących do jej kompetencji.

Podejmowanie uchwał poprzedzały wnikliwe i rzetelne analizy oraz dyskusje prowadzone na posiedzeniach komisji problemowych, które przedstawiały stosowne wnioski i opinie na posiedzeniach plenarnych Rady Nadzorczej. W 2009 roku obowiązki powyższe spełniało 7 komisji problemowych: Rewizyjna, Eksploatacyjno-Ekologiczna, Samorządowo-Statutowa, Inwestycyjna, Członkowsko-Mieszkaniowa, Społeczno-Oświatowo-Kulturalna, ds. Komputeryzacji. Komisje problemowe odbyły łącznie 34 posiedzenia.

Przedmiotem szczególnej uwagi Rady Nadzorczej były następujące dziedziny działalności Spółdzielni:

- Gospodarka finansowa,
- Eksploatacja zasobów mieszkaniowych, gospodarka nieruchomościami i sprawy terenowo- prawne,
- Inwestycje,
- Zagadnienia organizacyjne i statutowo-samorządowe,
- Sprawy członkowsko-mieszkaniowe,
- Działalność społeczno-oświatowo- kulturalna,
- Komputeryzacja Spółdzielni.

I. Gospodarka finansowa

Rada Nadzorcza sprawowała nadzór i kontrolę nad gospodarką finansową Spółdzielni, poprzez m. in.: zatwierdzenie planów finansowych, opiniowanie sprawozdania finansowego Spółdzielni, zatwierdzanie stawek opłat eksploatacyjnych dla poszczególnych Osiedli.

W okresie sprawozdawczym Rada Nadzorcza podjęła następujące działania:

1. Uchwaliła:

- stawki opłat eksploatacyjnych obowiązujące od 1 kwietnia 2009 r. dla lokali mieszkalnych i użytkowych w RSM „Praga”,
- stawki za użytkowanie garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz innych miejsc postojowych dla ich właścicieli lub użytkowników posiadających do nich spółdzielcze prawo obowiązujące od 1 kwietnia 2009 r.,
- stawki opłat eksploatacyjnych, odpis na fundusz remontowy, opłaty na działalność społeczno-oświatowo-kulturalną dla lokali mieszkalnych i użytkowych, których użytkownicy posiadają spółdzielcze prawo do lokalu lub są właścicielami lokali w RSM „Praga” obowiązujących od 1 stycznia 2010 r.
- stawki opłat eksploatacyjnych za użytkowanie garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych i innych miejsc postojowych w RSM „Praga” dla użytkowników posiadających spółdzielcze prawo do garażu lub miejsca postojowego lub będących ich właścicielami obowiązujących od 1 stycznia 2010 r.,
- pokrycie z pożytków uzyskanych z wynajmu lokali użytkowych w 2008 r. podatku dochodowego od osób prawnych wynikającego z ostatecznego rozliczenia za 2007 r. a zaksięgowanego w 2008 r.,
- zasady podziału pożytków w RSM „Praga”,
- podział nadwyżki bilansowej (zysku netto) na działalności gospodarczej Spółdzielni za 2008 r.
- zgodę na zawarcie umowy kredytowej z PKO BP SA IV Oddział w Warszawie z przeznaczeniem na wykonanie termomodernizacji budynku przy ul. Białostockiej 9,
- zgodę na zawarcie umowy kredytowej z PKO BP SA IV Oddział w Warszawie z przeznaczeniem na modernizację systemu dostawy ciepła dla Kolonii „Marki”,
- zmianę zasad ustalania opłat za użytkowanie garaży, miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych oraz innych miejsc postojowych w RSM „Praga” dla użytkowników posiadających spółdzielcze prawo do garażu lub miejsca postojowego lub będących ich właścicielami,

- wybór firmy do badania sprawozdania finansowego RSM „Praga” za 2009 r.,
2. Przyjęła sprawozdanie finansowe Biura Zarządu za 2008 r.
 3. Rekomendowała II Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwał w sprawach:
 - zatwierdzenia sprawozdania finansowego RSM „Praga” za 2008 r.,
 - określenia najwyższej sumy zobowiązań jaką może zaciągnąć RSM „Praga” w okresie jednego roku poczynając od 01.01.2010r.

II. Eksploatacja zasobów mieszkaniowych, gospodarka nieruchomościami, sprawy terenowo-prawne

1. Rada Nadzorcza podjęła uchwały dotyczące:
 - przyjęcia planu eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni na 2009 r.,
 - przyjęcia rzeczowego planu remontów zasobów Spółdzielni wraz z planem remontów dźwigów, anten i instalacji telewizyjnych, domofonów na 2009r.,
 - przyjęcia sprawozdania Zarządu z realizacji w 2008r. „Wieloletniego rzeczowego planu remontów i modernizacji zasobów Spółdzielni na lata 2005 – 2009”,
 - przyjęcia wykonania planu eksploatacji i utrzymania zasobów Spółdzielni za 2008r.,
 - uchwalenia planu eksploatacji i utrzymania nieruchomości Spółdzielni na 2010 r.,
 - uchwalenia planu działalności remontowej zasobów Spółdzielni wraz z rzeczowym planem remontów dźwigów, anten i instalacji telewizyjnych, domofonów na 2010 r.,
 - przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów ciepła w RSM „Praga”,
 - przyjęcia Regulaminu rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków w RSM „Praga”,
 - wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości Spółdzielni położonych przy ul. Olgierda 42, Remiszewskiej 16, 18, 20 Ćmielowskiej 15 i 15 a oraz Namysłowskiej 6 i 6a służebnością gruntową polegającą na prawie przejścia i przejazdu,
 - wyrażenia zgody na ustanowienie służebności gruntowej obciążającej stanowiący odrębną nieruchomość lokal niemieszkalny nr G-01 w Warszawie, w budynku przy ul. Remiszewskiej 1,
 - wyrażenia zgody na obciążenie nieruchomości Spółdzielni stanowiących drogi wewnętrzne i ciągi komunikacyjne służebnością gruntową,
 - wyrażenia zgody na przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności 14 nieruchomości.

2. Rada Nadzorcza przyjmowała informacje w sprawach dotyczących regulacji stanów prawnych gruntów oraz podjęła uchwałę w sprawie protestu przeciwko złemu prawu, które pozwala administracjom rządowym i samorządowym nie uznawać Spółdzielni jako strony w postępowaniach administracyjnych dotyczących gruntów będących w posiadaniu Spółdzielni, a mających nieuregulowany stan prawny.

III. Inwestycje

1. Rada Nadzorcza nadzorowała i kontrolowała procesy inwestycyjne pod kątem jakości wykonawstwa, finansowania inwestycji i terminowości realizacji robót oraz przyjmowała informacje dotyczące postępów w sprzedaży nowo wybudowanych mieszkań.

Rada Nadzorcza podjęła uchwały w sprawach :

- przyjęcia sprawozdania Zarządu z realizacji w 2008r. „Wieloletniego rzeczowego planu inwestycji Spółdzielni w zakresie budownictwa mieszkaniowego w latach 2005 – 2009.”
 - przyjęcia planu zadań inwestycyjnych na 2009 rok.
2. Przedstawiciele Rady Nadzorczej wchodzący w skład Komisji Przetargowej Inwestycyjnej uczestniczyli w pracach nad rozstrzygnięciem:
 - konkursu na opracowanie koncepcji architektonicznej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterach dla terenów:
 - przy ul. Witebskiej 4 w Warszawie (dz. nr 62/1 – obecnie działka zabudowana budynkiem Administracji Osiedla „Targówek”),
 - przy ul. Piotra Skargi 54 w Warszawie (dz. nr 3 – obecnie działka zabudowana pawilonem handlowym GOLD BOX),
 - przy ul. Kuflewskiej w Warszawie,
 - przetargu na opracowanie koncepcji architektonicznej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej terenu przy ul. Okólnej w Markach wraz z zagospodarowaniem terenu,
 - przetargu na opracowanie koncepcji architektonicznej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze i garażem podziemnym dla terenu przy ul. Remiszewskiej róg Goławickiej w Dzielnicy Targówek w Warszawie wraz z zagospodarowaniem terenu.

IV. Zagadnienia organizacyjne i statutowo-samorządowe

Decyzje Rady Nadzorczej w tym zakresie dotyczyły głównie: oceny działalności Zarządu Spółdzielni, realizacji postulatów zgłoszonych na Walnych Zgromadzeniach, aktualizacji regulaminów wewnętrznych Spółdzielni.

Rada Nadzorcza:

1. Podjęła uchwały w sprawach:

- określenia liczby części II Walnego Zgromadzenia w 2009r. i zasady zaliczania Członków Spółdzielni do poszczególnych części,
- zmiany Regulaminu wypłacania wynagrodzeń Członkom organów Spółdzielni innym niż Zarząd,
- przyjęcia Regulaminu użytkowania garaży i miejsc postojowych w garażach wielostanowiskowych,

2. Rekomendowała II Walnemu Zgromadzeniu podjęcie uchwał w sprawach:

- przyjęcia sprawozdania Zarządu z działalności Spółdzielni w 2008 roku,
- udzielenia absolutorium Członkom Zarządu.

3. Wnioskowała do Zarządu RSM „Praga” o powołanie komórki windykacyjnej w Biurze Zarządu

V. Sprawy członkowsko – mieszkaniowe

Uchwały Rady Nadzorczej w sprawach członkowsko-mieszkaniowych dotyczyły m.in.:

- upoważnienia Zarządu do występowania do Sądu z pozwami o nakaz zbycia spółdzielczego, własnościowego prawa do lokalu przez osoby zalegające z opłatami za zajmowane lokale,
- wykreślenia z rejestru członków Spółdzielni 96 osób, które zbyły prawo do lokalu a nie wypowiedziały członkostwa lub uchylone zostały podstawy uzyskania członkostwa,
- wygaśnięcia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu w odniesieniu do 35 osób ze względu na zaleganie z opłatami za użytkowanie lokali mieszkalnych,
- uchylenia uchwał o wykluczeniu z członkostwa w Spółdzielni w stosunku do 12 osób,
- indywidualnych wystąpień członków Spółdzielni i osób ubiegających się o członkostwo w sprawach członkowsko-mieszkaniowych.

Ponadto omawiano sprawy dotyczące m. in. windykacji zadłużeń czynszowych w poszczególnych Administracjach Osiedli.

VI. Działalność Społeczno - Oświatowo - Kulturalna

Rada Nadzorcza omawiała i opiniowała zagadnienia dotyczące działalności i finansowania klubów osiedlowych. Wnioskowała do Rady Programowej gazety eReSeM Praga o poświęcenie większej uwagi sprawom dotyczącym działalności klubów osiedlowych i ich programom.

Rada Nadzorcza omawiała sprawy związane z przygotowaniem statutu Fundacji RSM „Praga”, którego projekt został przekazany członkom Rady w październiku 2009 r.

Rada Nadzorcza przyjęła informacje w sprawach imprez organizowanych w Osiedlach z okazji Dnia Dziecka, konkursu fotograficznego, akcji prowadzonych przez kluby.

VII. Komputeryzacja Spółdzielni

Rada Nadzorcza na bieżąco omawiała i kontrolowała przebieg prac obejmujących:

- funkcjonowanie strony internetowej Spółdzielni,
- zakup sprzętu komputerowego oraz wdrażanie kolejnych podsystemów,
- szkolenie pracowników Spółdzielni.

Poza wyżej omówionymi dziedzinami działalności Rada Nadzorcza aktywnie uczestniczyła w przygotowaniach do II Walnego Zgromadzenia RSM „Praga”, a jej członkowie brali czynny udział we wszystkich częściach Zgromadzenia.

Rada Nadzorcza i powołane przez nią Komisje zajmowały się szeregiem spraw wymagających pilnego zajęcia stanowiska, zapewniając jednocześnie prawidłową realizację bieżących spraw będących w kompetencji Rady.

W każdy pierwszy czwartek miesiąca członkowie Rady pełnili dyżur, przyjmując członków spółdzielni w ich indywidualnych sprawach.

Szczegóły dotyczące prac poszczególnych Komisji Rady Nadzorczej zawarte są w ich sprawozdaniach.

Niniejsze sprawozdanie zostało przyjęte na posiedzeniu plenarnym Rady Nadzorczej RSM „PRAGA” w dniu 5.05.2010r.

Sekretarz Rady Nadzorczej

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Joanna Gruszczyńska

Piotr Majewski

Sprawozdania z prac Komisji Rady Nadzorczej oraz inne dokumenty i zapisy dotyczące prac Rady Nadzorczej są dostępne w Biurze Zarządu Spółdzielni.

RADA NADZORCZA KADENCJI 2006-2010

1. Majewski Piotr - Przewodniczący– Osiedle „Erazma”
2. Broniec Alfred - Zastępca Przewodniczącego Osiedle „Targówek”
3. Sobótka Hanna - Zastępca Przewodniczącego Osiedle „Generalska”
4. Gruszczyńska Joanna - Sekretarz Osiedle „Kijowska”
5. Malarczyk Grażyna - Przewodniczący Komisji Rewizyjnej Osiedle „Poraje”
6. Jarzębska Hanna - Przewodniczący Komisji Samorządowo – Statutowej Osiedle „Kijowska”
7. Grabowski Eugeniusz - Przewodniczący Komisji Eksploatacyjno-Ekologicznej Osiedle „Targówek”
8. Olszak Tadeusz - Przewodniczący Komisji Inwestycyjnej Osiedle „Poraje”
9. Staniszewski Kazimierz - Przewodniczący Komisji Członkowsko-Mieszkaniowej Osiedle „Generalska”
10. Nowakowski Henryk - Przewodniczący Komisji ds. Komputeryzacji Spółdzielni Osiedle „Poraje”
11. Michalak Barbara - Przewodniczący Komisji Społeczno-Oświatowo-Kulturalnej Osiedle „Targówek”
12. Bożęcka Ewa - Członek Oczekujący
13. Deptuła Bernard - Osiedle „Targówek”
14. Drozdowski Tadeusz - Osiedle „Kijowska”
15. Dułowicz Dariusz - Osiedle „Erazma”
16. Harasim Witold - Osiedle „Targówek”
17. Kowalski Czesław - Osiedle „Generalska”
18. Koziół Izabela - Osiedle „Poraje”
19. Łabędź Krystyna - Osiedle „Kijowska”
20. Łazarczyk Wojciech - Osiedle „Poraje”
21. Łukasiewicz Jerzy - Osiedle „Jagiellońska”
22. Masikowska Elżbieta - Osiedle „Kijowska”
23. Miączyński Janusz - Osiedle „Generalska”
24. Postek Stanisław - Członek Oczekujący
25. Puławski Waclaw - Osiedle „Generalska”
26. Skoczek Tomasz - Osiedle „Jagiellońska”
27. Wojdyga Mieczysław - Osiedle „Kijowska”
28. Wojtasik Hanna - Osiedle „Kijowska”
29. Zawadzki Bogusław - Osiedle „Generalska”